METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Adviescommissie Ev 20 november 2024

Agenda

Datum	20-11-2024
Aanvang	18:00
Locatie	Stadhuis Schiedam, Stadserf 1, 3112 DZ Schiedam
Voorzitter	Dhr. Cor Schaatsbergen
Eindtijd	20:00

18.00 - 19.00 uur: vergadering AcEV

19.00 - 20.00 uur: werkbezoek voor de leden van de AcEV.

Indien u de vergadering wil bijwonen en/ of gebruik wil maken van uw spreekrecht dan kunt u een e-mail sturen aan: m.deheij@mrdh.nl

Voor een goede organisatie van uw aanwezigheid en inspreekrecht, kunt u dit tot 24 uur van te voren aangeven. Op korte termijn geïnteresseerd? Neem contact op en we kijken wat we voor u kunnen doen.

00.00.N Agendabundel
B

00 Agendabundel Informatiesessie 6 november 2024

01.00.N AcEV Opening en mededelingen
B

20241120 1.0 Concept agenda Adviescommissie Economisch Vestigingsklimaat
Sheet Volg ons op Linkedin gremia MRDH met QR

02.00.N Kantorenstrategie MRDH
B

20241105_Informatiesessie Presentatie
20241120 2.0 Agendapost MRDH Kantorenstrategie AcEV
20241120 2.0 B1 Position paper actualisatie kantorenstrategie
20241120 2.0 B2 Uitvraag actualisering regionale kantorenvisie MRDH

03.00.N B Presentatie Beter benutten

Tot dit agendapunt behoren geen stukken.

04.00.N B Voorstel vergaderdata AcEV 2025

20241120 4.0 Vergaderplanning adviescommissie EV 2025

05.00.N B Vaststellen concept verslag

Nazending

06.00.N B Ter informatie

07.00.N B Rondvraag en sluiting vergadering

U kunt uw eventuele inhoudelijke vragen die bij de rondvraag wil stellen van te voren mailen aan m.deheij@mrdh.nl

08.00.N B Werkbezoek 19.00 - 20.00

METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Vertrouwelijk - Bundel - Adviescommissie Ev van 6 november 2024

01.00 (Vertrouwelijk) Uitleg Informatiesessie

Informatiesessie 6 november 2024, 19.00 – 20.00 Digitaal via Teams.
De informatiesessie is ter voorbereiding op de behandeling tijdens de adviescommissie Economisch Vestigingsklimaat op 20 november 2024. Tijdens de informatiesessie wordt er een toelichting gegeven op de agendapost en kunt u uw vragen stellen.
Naar aanleiding van de presentatie en de agendapost zien wij uw schriftelijke inbreng op de adviesaanvragen graag tegemoet vóór 13 november 12.00 uur via m.deheij@mrdh.nl.
Uw schriftelijke inbreng vertalen we naar een concept pré advies waar u tijdens de vergadering van 20 november 2024 het goede gesprek over kunt voeren.
In het agendaverzoek en in de e-mail van 24-10-2024 kunt u de teamslink terugvinden.

02.00 (Vertrouwelijk) Kantorenstrategie MRDH

20241120 1.0 Agendapost MRDH Kantorenstrategie AcEV
20241120 1.0 B1 Position paper actualisatie kantorenstrategie
20241120 1.0 B2 Uitvraag actualisering regionale kantorenvisie MRDH

METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Adviescommissie EV

20 november 2024
Agendapunt (nummer)

Onderwerp	Kantorenstrategie MRDH

Bestuurlijk trekker	Dhr. Spoon
Portefeuille	Bedrijventerreinen en kantoren
Aard bespreking	Adviserend

Gevraagd aan de adviescommissie

1. Informatief: kennisnemen van de meeste recente ontwikkelingen in de kantorenmarkt in de metropoolregio.

2. Adviseren: waar moeten de MRDH en gemeenten op inzetten om de kantorenmarkt in de metropoolregio toekomstbestendig te maken?
    a. Adviesvraag 1: welke rol pakken gemeenten en regio om te komen tot realisatie van meer kantoormeters?
    b. Adviesvraag 2: hoe krijgen we als overheid meer regie op versterken van gebieden? En hoe stimuleren we behoud en verbeteren van de kwaliteit van gebouwen?
    c. Adviesvraag 3: welke rol om de kantorenmarkt te versterken moet volgens u de MRDH met prioriteit oppakken?

Context

- In de metropoolregio komen tot 2040 ongeveer 400.000 extra inwoners. Naast voldoende woningen is het ook van belang om te zorgen dat mensen kunnen werken en recreëren. Daarom is het van belang om voldoende ruimte te houden voor werklocaties. Kantoren zijn belangrijk voor de metropoolregio; circa 40% van de beroepsbevolking mensen werken hier met een toegevoegde waarde van circa 53 miljard euro. Daarnaast zorgen ze voor levendigheid in steden en dorpen, doordat medewerkers tijdens de lunch en na het werk rondom kantorengebouwen eten, drinken en winkelen.
- De MRDH heeft een Strategie Werklocaties 2019-2030 opgesteld waarin een visie en strategie voor kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel is opgenomen.
- Vorig jaar is het onderdeel voor de bedrijventerreinenstrategie geactualiseerd. In het traject van de bedrijventerreinenstrategie is ook een advies door u uitgebracht. Deze is besproken in de Adviescommissie Economisch Vestigingsklimaat (EV) van 28 september 2022.
- De huidige rollen die de MRDH voor kantoren oppakt zijn:
    - Actualiseren van de MRDH kantorenstrategie. Als deze strategie aanvaard wordt door de provincie Zuid-Holland kunnen kantorenontwikkelingen in deze strategie doorgaan zonder aanvullende onderbouwing bij een bestemmingsplanwijziging.

    - Regionale afstemming bij kantoorontwikkelingen die niet zijn opgenomen in de kantorenstrategie. In het verleden bedacht om te voorkomen dat er te veel kantorenplannen bijkomen.
    - Kennisdeling op het gebied van verduurzaming van kantoren, monitoren van trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en mogelijkheden tot projectfinanciering via de bijdrageregeling.
- In de bestuurscommissie EV van 3 april 2024 is een plan van aanpak besproken hoe we de kantorenstrategie gaan actualiseren. De formele uitvraag van de provincie hebben we in juli 2024 ontvangen.
- Momenteel zijn de MRDH en de gemeenten bezig met het actualiseren van de kantorenstrategie. Niet alleen om te voldoen aan de provinciale eisen, maar vooral te zorgen dat de kantorenmarkt in de metropoolregio toekomstbestendig wordt.

Relatie met de Strategische Agenda

- In de Strategische agenda zetten we in op het terugdringen van het gemiddeld percentage leegstand, onttrekking kantoren op incourante locaties, en vraag-aanbod voor kantorenmarkt in balans brengen.
- Deze kantorenstrategie volgt uit de opdracht die de MRDH heeft gekregen bij de vaststelling van de Strategische Agenda 2023-2026. Deze staat genoemd in opdracht 4 Vernieuwen van Werklocaties, waarin is beschreven dat de MRDH een actualisatie van de kantorenstrategie en programmering levert op basis van een nieuw marktonderzoek wat dan door de provincie Zuid-Holland beschikbaar wordt gesteld.

Motivering

1. De kantorenmarkt in de metropoolregio is de afgelopen jaren veranderd.

- Het afgelopen decennia is vooral ingezet op de transformatie van leegstaande kantoren en het beperken van nieuwe kantorenplannen.
- De kantorenmarkt is momenteel gekanteld: op de toplocaties in de metropoolregio (Den Haag CID en Rotterdam CBD) zijn momenteel te weinig kantoren. Als een groot MKB bedrijf of multinational op korte termijn een kantoor zoekt op de toplocaties dan is er geen beschikbare ruimte beschikbaar op deze locaties.
- Ook is de leegstand behoorlijk afgenomen van 7,5% in 2019 naar 6,7% in 2023 in de metropoolregio. Een gezond leegstandspercentrage is 7%, zodat kantorengebruikers keuze hebben en er doorstroming kan plaatsvinden. Wel zijn er verschillen tussen locaties binnen de metropoolregio.
- Daarnaast zijn de bezette kantoren niet altijd van goede kwaliteit; zo voldoet ongeveer 31% van alle kantoren nog niet aan label C (2023).

2. Waar moeten de MRDH en gemeenten op inzetten om de kantorenmarkt in de metropoolregio toekomstbestendig te maken?

Adviesvraag 1:
Welke rol pakken gemeenten en regio om te komen tot realisatie van meer kantoormeters?
Toelichting adviesvraag 1:
De MRDH en gemeenten kunnen een actievere rol pakken om ontwikkelaars te bewegen en stimuleren om nieuwe kantoren te ontwikkelen. Door actief belemmeringen voor kantorenontwikkelingen op te lossen kunnen ontwikkelaars meer en sneller kantoren realiseren. Ontwikkelaars geven onder andere aan dat het van belang is om kantoren meer te concentreren, meer hand te haven zodat de kwaliteit en huurprijs van kantoren om hoog gaat, en het verkorten van RO procedures.

Ook kan er gekozen worden om geen actievere rol op te pakken als publieke partijen. Op dit moment investeren marktpartijen te weinig in nieuwe kantoren; nieuwbouw is niet altijd financieel haalbaar en gaat gepaard met risico's. Marktomstandigheden kunnen natuurlijk veranderen, maar er bestaat wel een aanzienlijk risico dat er onvoldoende kantoren bijkomen de komende jaren.

Adviesvraag 2:
Hoe krijgen we als overheid meer regie op versterken van gebieden? En hoe stimuleren we behoud en verbeteren van de kwaliteit van gebouwen?
Toelichting adviesvraag 2:
Op dit moment staan sommige kantorenpanden leeg, terwijl deze nog voldoende kwaliteit hebben om verhuurd te worden. Actiever inzetten op het aanpakken van verborgen leegstand en speculatie zorgen voor duidelijkheid voor eigenaren; soms lijkt het te lonen om kantoren leeg te laten staan en te speculeren op transformatie naar woningbouw. Duidelijkheid dat dit niet gaat gebeuren moet uiteindelijk leiden tot meer aanbod en meer kwaliteit van kantorenpanden, waardoor gebieden worden versterkt.
Ook in kleinere steden en dorpen is het van belang dat er voldoende passende kantoren worden gerealiseerd, vooral door verouderd aanbod te vernieuwen. In nieuwe gebiedsontwikkelingen kan dit door te borgen dat er voldoende kantoorruimte (en bedrijfsruimte) worden gebouwd. Ontwikkelaars geven hierbij aan te waken voor stapeling van ambities, waardoor kantoren (en bedrijfsruimtes) vaak als eerste afvallen in een gebiedsontwikkeling.

Adviesvraag 3
Welke rol om de kantorenmarkt te versterken moet volgens u de MRDH met prioriteit oppakken?
Toelichting adviesvraag 3:
De MRDH adviseert en deelt kennis actief met gemeenten zodat goede voorbeelden en aanpakken met elkaar gedeeld worden. Daarnaast stemt de MRDH de kantorenplannen van gemeenten af met de provincie, o.a. via de kantorenstrategie. Verder monitort de MRDH de kantorenmarkt via een jaarlijkse rapportage en dashboard. Ook is het mogelijk om projectfinanciering via de bijdrageregeling aan te vragen (tot op heden geen projecten) en kunnen we (capaciteits)ondersteuning bieden.

Vervolgproces
Op 6 november 2024 is er een informatiesessie en een adviescommissievergadering op 20 november 2024. Het advies van u wordt geformuleerd in een adviesbrief, deze wordt aangeboden aan de bestuurscommissie EV van 11 december 2024. De adviescommissie zal daarna middels een reactiebrief worden teruggekoppeld hoe dit advies is verwerkt. Het definitief concept van de kantorenstrategie zal in de eerste bestuurscommissie van 2025 worden besproken. Deze zal daarna formeel worden aangeboden, voor de deadline van 28 februari 2025, aan de provincie Zuid-Holland.

Bijlage
1. Position Paper 'actualisatie kantorenstrategie MRDH'
2. Uitvraag regionale kantorenstrategie van de provincie Zuid-Holland

Gevolgde procedure

Bestuurscommissie	3 April 2024
Dagelijks bestuur	NVT

Zienswijzetermijn	NVT

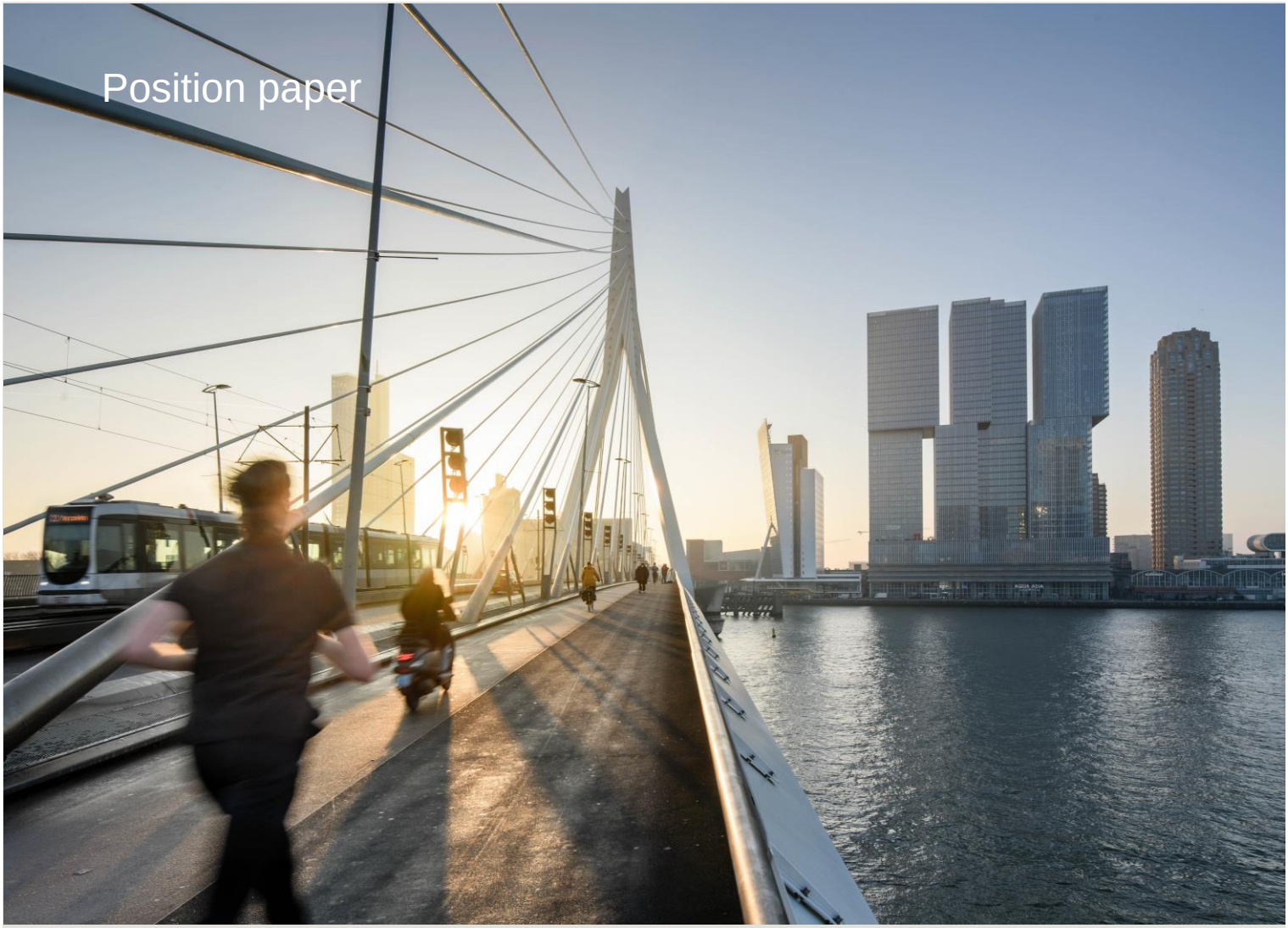
Verdere procedure

Zienswijzetermijn	NVT
Bestuursperiode	NVT
Dagelijks bestuur	NVT
Algemeen bestuur	NVT
Anders, te weten	NVT

Contactpersoon

- Naam: Heero Hoomans
- Telefoonnummer: 088 5445 100
- Mailadres: h.hoomans@mrdh.nl

Position paper



Position paper actualisatie kantorenstrategie MRDH

21 augustus 2024

SWECO

1 Inleiding

Achtergrond

De provincie Zuid-Holland heeft u, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), gevraagd om de regionale kantorenstrategie te actualiseren. Als bouwsteen hiervoor heeft de provincie Cushman & Wakefield een onderzoek naar de behoefte aan kantoorruimte laten uitvoeren. U en uw regiogemeenten waren hier ook bij betrokken. Voor de actualisatie van uw regionale kantorenstrategie heeft de provincie u kaders meegegeven.

De regio huisvest op dit moment ongeveer 10,1 miljoen m^2, dat is ongeveer 80% van de totale voorraad van de provincie Zuid-Holland en ongeveer 22% van de Nederlandse kantorenvoorraad[1]. In die 10,1 miljoen m^2 wordt ongeveer een derde van de regionale werkgelegenheid voorzien[2]. In de MRDH heeft 83% van de 261.000 m^2 provinciale opname plaatsgevonden. Het belang van de kantorenmarkt op de economie in de MRDH is groot.

In de vigerende regionale kantorenstrategie heeft de regio ingezet op het onttrekken van kantorenmeters en het terugdringen van de leegstand. Uw regio staat nu voor een keerpunt, waarbij de focus moest worden verlegd van onttrekking naar realisatie van kantorenmeters op de juiste plek. In de afgelopen jaren is de economie en het aantal inwoners in de regio flink gegroeid. Daardoor is de autonome vraag naar kantoren aangetrokken. Dit blijkt ook uit de provinciale behoefteraming waarin zowel een kwantitatief als een kwalitatief tekort is geprognosticeerd.

Sinds de coronapandemie is de ‘ontmoetingsfunctie’ van het kantoor is versterkt. Werken vraagt steeds meer om ontmoetingsruimten en om een nieuwe indeling van kantoorvloeren. Naar verwachting zal dit op de korte- en middellange termijn niet zozeer tot een vermindering van het kantorenoppervlak leiden, maar vooral een andersoortig gebruik. We zien steeds vaker dat kantoorgebruikers niet de juiste huisvesting kunnen verkrijgen door het ontbreken van een goed kwalitatief aanbod. Door deze krapte op de markt loopt de regio het risico dat betaalbaar aanbod verdwijnt, nieuwe kantoorgebruikers mis te lopen of bestaande kantorengebruikers te verliezen. Het is daarom als regio van belang om te sturen op zowel de kwantiteit, maar vooral ook de kwaliteit van de kantorenvoorraad. Zodat de regio kan voorzien in voldoende ‘ruimte voor werken’ en ook op termijn beschikt over een toekomstbestendige (duurzame) voorraad.

Het position paper dat nu voor u ligt gaat in op de belangrijkste onderdelen voor de actualisatie van de regionale kantorenstrategie, in lijn met de uitvraag van de provincie Zuid-Holland. Het is bedoeld om de discussie aan te gaan over de keuzes die voorliggen in de MRDH. De position paper heeft niet als doel om compleet te zijn of om een richting te kiezen. De paper is een discussiestuk, waarmee we het gesprek willen aangaan met de ambtelijke projectgroep, bestuurders en vastgoedpartijen. Dit doen we in meerdere bijeenkomsten die we de komende weken en maanden organiseren. Zo leidt dit position paper uiteindelijk tot de actualisatie van de kantorenstrategie van de MRDH.

Dit position paper is een gezamenlijke productie van Cushman & Wakefield en Sweco.

Leeswijzer

Achtereenvolgens gaan we in dit position paper in op de actuele ontwikkelingen en trends op de regionale kantorenmarkt. Vervolgens leest u over de belangrijkste kernkeuzes als startpunt voor de actualisatie van de regionale kantorenstrategie en in lijn met het handelingskader van de provincie Zuid-Holland.

[1] Provincie Zuid-Holland & Cushman & Wakefield (2023), Behoefteraming kantoren provincie Zuid-Holland
[2] LISA (2022), Bewerking door Sweco

2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt

2.1 Ruimte voor werken in de MRDH: van overschot aan kantoorruimte naar (dreigend) tekort

Van overschot van (plan)aanbod van kantoorruimte…
Sinds 2015 is als gevolg van het economisch herstel en de toegenomen transformatiedruk een daling van de leegstand van kantoorruimte ingezet. Tijdens het opstellen van de vigerende kantorenstrategie zag de kantorenmarkt er heel anders uit. De beginfase van de periode 2019-2024 kenmerkte zich met een sterk aantrekkende marktvraag naar kantoorruimte op knooppuntlocaties in (hoog)stedelijke omgevingen met voorzieningen. Gelijktijdig lag de focus in de afgelopen periode op de reductie van de plancapaciteit en het schrappen van incourante voorraad: op grootstedelijke toplocaties was de wens om kantorenmeters te concentreren, op overige locaties werd veelal reductie van plancapaciteit nagestreefd[3].

…. naar tekort aan modern kantorenaanbod op knooppuntlocaties…
Als gevolg van onder meer sterke economische groei en de woningcrisis zijn de leegstandspercentages op veel kantoorlocaties in de MRDH gedaald. Door de grote vraag naar woningen wordt incourant kantooraanbod getransformeerd naar appartementen en van beoogde nieuwbouw van kantoren wordt steeds vaker afgezien ten behoeve van woningbouw. Dit leidt tot krappe marktsituaties, omdat (ook) de vraag naar kantoorruimte op multifunctionele knoopuntlocaties is toegenomen. Gelijktijdig zorgen de ruimteclaims op deze locaties vanuit de verschillende disciplines – waaronder wonen, werken, voorzieningen, energie en openbare ruimte – ervoor dat het realiseren van nieuw kantorenaanbod lastig is.

…naar toenemende behoefte aan nieuwe kantoorruimte
Door de krapte op de kantorenmarkt ontstaat steeds meer de urgentie om nieuwe kantorenmeters te realiseren. Zo hebben de gemeente Rotterdam de Nota Kantoren[4] en de gemeente Den Haag het Urgentieprogramma Kantoren[5] opgesteld. Rotterdam heeft de Rotterdamse Ladder opgesteld om initiatiefnemers te helpen bij de wettelijk verplichte onderbouwing van de behoefte aan nieuwbouw. Den Haag heeft 200.000 m^2 aan minimaal te realiseren kantorenmeters als plancapaciteit opgenomen, verspreid over de verschillende toplocaties. Ook in de provinciale behoefteraming blijkt de urgentie: er is in de regio een uitbreidingsvraag van circa 178.800 m^2.

Naast een tekort op de toplocaties en de uitbreidingsvraag bij een groot deel van de regiogemeenten, heeft de regio een flinke vervangingsvraag. De provincie raamt de vervangingsvraag in de MRDH op ongeveer 655.200 m^2 tot 2030, ongeveer 6,5% van de huidige voorraad. Naast de grootstedelijke toplocaties in Rotterdam en Den Haag bestaat er een aanzienlijke vervangingsopgave in de overige regiogemeenten, waaronder Delft (36.200 m^2), Rijswijk (57.900 m^2), Zoetermeer (32.900 m^2), Barendrecht (25.100 m^2), Capelle aan den IJssel (48.300 m^2) en Schiedam (20.600 m^2).

2.2 Groei van kantoorbanen en beperkte realisatie van modern kantorenaanbod

Sterke groei van het aantal kantoorbanen
In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in de regio met circa 12% gegroeid. Binnen deze groei van banen is het aandeel kantoorbanen binnen de MRDH gelijk gebleven, met uitzondering van Rotterdam en Den Haag waar het aandeel kantoorbanen juist is toegenomen. In een aantal gemeenten, waaronder Vlaardingen, Rijswijk, Midden-Delfland en Wassenaar is het aandeel kantoorbanen afgenomen in de afgelopen tien jaar. In de regio zijn het onderwijs, informatie & communicatie, zakelijke dienstverlening en het openbaar bestuur de sectoren waar het aantal kantoorbanen het sterkst zijn toegenomen. Daarmee hebben deze sectoren ook kantoorruimte nodig (gehad) om te kunnen groeien. Dit blijkt uit het feit dat deze sectoren ook een groot aandeel hebben binnen de totale opname van kantoorruimte in de MRDH tussen 2019 en 2023.

Wat opvalt is dat het aandeel zakelijke dienstverlening in de opname in die periode licht is gedaald, ten

[3] MRDH (2018), Strategie werklocaties. https://mrdh.nl/project/strategie-werklocaties-2019-2030
[4] Rotterdam (2019/2020), Nota Kantoren Rotterdam. https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7734464/1/s19bb015904_1_52440_tds
[5] Den Haag (2019), Urgentieprogramma kantoren. https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/8208885/3

opzichte van de periode 2014 – 2023. Dat met name het aandeel van de zakelijke dienstverlening in de afgelopen vijf jaar is afgenomen, kan te maken hebben met de concentratiebeweging van deze sector naar de hoogwaardige stedelijke multimodale locaties. Wanneer naar deze kantoorlocaties wordt verhuisd, is vaak te zien dat er meer vierkante meters kantoorruimte wordt achtergelaten op de oude locatie, dan dat opnieuw in gebruik wordt genomen op de grootstedelijke toplocatie. Daarmee vindt een consolidatieslag plaats waarmee kantoorruimten anders worden gebruikt. Ook doordat de huurprijs op de grootstedelijke toplocatie veelal hoger ligt, worden vaak lagere metrages aangehuurd.

Schrappen plancapaciteit en onttrekken van kantoorruimte
De regio heeft in de vigerende kantorenstrategie afgesproken om 1.000.000 m² kantorenmeters te reduceren. De focus op reductie van plancapaciteit en het onttrekken van incourante en leegstaande voorraad vanuit de vigerende kantorenstrategie is terug te zien in de ontwikkeling van de voorraad en de leegstand binnen de regio. Hoewel de onttrekking van kantoorruimte al voor 2019 begon, daalde de voorraad in de afgelopen vijf jaar van 10,35 miljoen m² naar circa 10,28 miljoen m². Tegelijkertijd daalde het leegstandspercentage[6] van 7,5% in 2019 naar 6,7% in 2023 binnen de MRDH.

Binnen de regio zijn verschillen in de ontwikkeling van de voorraad, de leegstand en (mate van) de krapte op de kantorenmarkt. Zo daalde de voorraad in Rotterdam van 3,27 miljoen m² in 2019 naar 3,17 miljoen m² in 2023, en daalde ook de leegstand van 8,0% naar 7,2% in diezelfde periode. Ook in Den Haag daalde de voorraad van 3,69 miljoen m² in 2019 naar 3,60 miljoen m² in 2023 en daalde de leegstand van 5,5% naar 4,3%. We concluderen dat op de grootstedelijke toplocaties zoals Rotterdam CBD en Den Haag CID dat de voorraad juist wel is toegenomen.

Tegelijkertijd blijven er ook kantoorlocaties binnen de MRDH waar, ondanks onttrekkingen, de leegstand hoog blijft. Een voorbeeld hiervan is de Plaspoelpolder. Tussen 2019 en 2023 daalde de voorraad van 571.600 m² naar 556.500 m². De leegstand bleef echter gedurende deze periode hoog en schommelde tussen de 7,7% en 16,4%. Hoewel op een groot deel van de kantoorlocaties de leegstand is gedaald in de afgelopen jaren, zijn er ook nog locaties met bovengemiddelde leegstand. Bijvoorbeeld op kantoorlocaties in Barendrecht (9,4%), Zoetermeer (10%), Pijnacker-Nootdorp (9,7%) en Capelle aan den Ijssel (15%) ligt de leegstand nog flink boven het gewenste frictieniveau[1]. Tegelijkertijd zijn er in veel van deze gemeenten concrete plannen voor transformatie. Denk daarbij aan 100.000 m² kantoorruimte transformeren naar wonen in Rivium (Capelle aan den IJssel) en het transformeren van 48.000 m² kantoorruimte naar wonen in het Entreegebied van Zoetermeer.

Beperkte realisatie van modern kantorenaanbod
Uit onze analyses, maar ook gesprekken met meerdere kantoorgemeenten in de MRDH, blijkt dat het lastig is om de beoogde plancapaciteit op de knooppuntlocaties daadwerkelijk te realiseren. De kwalitatieve schaarste aan kantoorruimte, maar tegelijkertijd ook de woningnood, leidt tot een strijd om de ruimte. Overheden komen hiermee in een spagaat. Enerzijds is het behouden van een diverse kantorenvoorraad van groot belang voor een gezonde regionale economie, anderzijds is er juist veel aandacht voor de realisatie van woonfunctie. Voor ontwikkelende partijen is het daarbij met name ook financieel interessanter om woonmeters te realiseren. Uit de provinciale marktconsultatie blijkt dat het bij kleinere ontwikkelingen lastig is om kantoormeters te realiseren, omdat deze vaak gecombineerd moeten worden met andere functies in bijvoorbeeld mixed-use gebouwen. Dergelijke gebouwen hebben niet de voorkeur voor ontwikkelende partijen en vastgoedbeleggers, daar de voorkeur vaak uitgaat naar sectorale portefeuilles als beleggingsproduct.

2.3 Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt

Concentratiebeweging naar multifunctionele OV-knooppuntlocaties neemt verder toe
Een belangrijke structurele trend op de kantorenmarkt is een concentratiebeweging naar stedelijke gebieden: de hoogwaardige toplocaties weten een (nog) groter deel van de dynamiek op de kantorenmarkt aan zich te binden. Doorslaggevend daarin is dat deze locaties een inspirerende werklocatie weten te bieden als een aantrekkelijk alternatief voor, maar in combinatie met, de thuiswerkplek. Dit is ook een belangrijke aanjager in de ‘War for Talent’. Doordat de aard van het kantoorwerk verandert en de krappe arbeidsmarkt aanhoudt, stellen bedrijven andere eisen aan hun kantoorpanden, waarbij aandacht uitgaat naar een

[6] Vanaf 2023 zijn de voorraadcijfers afkomstig van Locatus. Voor 2023 werd gebruik gemaakt van de bron BAK. Hierdoor kan sprake zijn van een trendbreuk. Dit kan van invloed zijn op het leegstandscijfer door het noemer-effect.

centrale ontmoetingsplek. De nieuwe generatie werknemers geeft de voorkeur aan een bruisende, levendige en stedelijke werkomgeving. Dit vertaalt zich naar een duidelijke vraag naar specifieke kantoren; hoogwaardige, duurzame gebouwen op multimodale goedbereikbare locaties, bijvoorbeeld in centra van de grote steden, zowel binnen als buiten de randstad.

De concentratiebeweging naar de stedelijke kantorenlocaties wordt zichtbaar als we de opnamedynamiek binnen de MRDH analyseren. Uit de opnamedynamiek blijkt dat Rotterdam en Den Haag de meeste kantorenopname registeren. In 2022 bedroeg dit respectievelijk 42% en 23%, gevolgd door Rijswijk (5%), Zoetermeer (4%) en Delft (4%)[1]. Als we inzoomen op Den Haag en Rotterdam, blijkt dat de opname zich voornamelijk concentreert op bruisende, levendige, multimodale stedelijke locaties. Dit betreffen locaties zoals het CBD en de Binckhorst in Den Haag, het CBD en Centrum van Rotterdam.

Zeer beperkt aanbod van moderne kantoorruimte op meest aantrekkelijke locaties
Moderne kantoorruimte op multifunctionele ov-knooppuntlocaties is momenteel maar beperkt beschikbaar als gevolg van beperkte nieuwbouw. Bovendien vertrekken kantoorgebruikers die al een plek op de toplocaties hebben bemachtigd daar niet zo snel. Dit is ook zichtbaar binnen de MRDH wanneer naar de aanbodsituatie wordt gekeken. Op de knooppuntlocaties is zeer beperkt aanbod beschikbaar; voor grotere eindgebruikers is er nagenoeg geen keuze. Dit betekent dat eindgebruikers elders hun kantoormeters (ook buiten de regio) moeten aanhuren.

Het aanbod van kantoorruimte is in een groot deel van de regiogemeenten gedaald. Zo is bijvoorbeeld in de gemeente Rijswijk het aanbod afgelopen jaar gedaald van 135.300 m^2 naar 116.300 m^2 en in Capelle aan den IJssel van 93.900 naar 82.100 m^2[7]. Rotterdam en Den Haag kennen - naast het grootste aandeel in de opname - ook het grootste aandeel in het aanbod. Wanneer we vervolgens nader inzoomen op de meest gewilde kantoorlocaties binnen deze gemeenten, concluderen we dat op deze locaties de opname relatief hoog is, maar tegelijkertijd het aanbod van kantoorruimte gering is. Wanneer er in deze gebieden (kwalitatief hoogwaardig) aanbod vrijkomt, wordt dit door de concentratie van opname snel opgenomen. Dit is ook zichtbaar in de leegstandspercentages. Zo kent het CBD van Rotterdam een leegstandspercentage van 6,5% en kent het CID zelfs een leegstandspercentage van 5,2% ultimo 2023.

Verlenging van bestaande huurovereenkomsten voor gunstige voorwaarden
Door het beperkte aanbod en de beperkte leegstand, kan op deze – en andere hoogwaardige locaties – opname niet geconcretiseerd worden. Verhuizen naar een kwalitatief hoogwaardigere kantoorruimte is niet altijd mogelijk, waardoor huidige huurovereenkomsten vaak tegen gunstige voorwaarden worden verlengd. Op locaties waar veel nieuwe hoogwaardige kantoren tegelijkertijd beschikbaar is gekomen, is een grote interesse van potentiële gebruikers. Dit leidt tot een polarisatie op de kantorenmarkt, waarbij huurprijzen in het hoogwaardige segment stijgen als gevolg van de selectieve opwaartse vraagdruk. Tegelijkertijd zien we een afname in opgenomen meters op monofunctionele kantoorlocaties, in sommige gevallen leidend tot overmatig aanbod een groeiende leegstand. We verwachten dat deze tweekoppigheid van de kantorenmarkt ook langjarig zal doorzetten.

2.4 Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam, gezond kantoorpand

Naast een fijne werkomgeving op een goed bereikbare locatie, is het voor steeds meer organisaties van belang om zich in een duurzaam pand te huisvesten. Zo is het voor (grote) beursgenoteerde bedrijven verplicht om te rapporteren over de duurzaamheidsinformatie (ESG) in het jaarverslag in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Hiermee wordt duidelijk wat klimaatverandering betekent voor de waardeontwikkeling van een onderneming en wat hun impact is op het milieu[8]. Daarin wordt ook gerapporteerd over de huisvesting. Ook voor minder grote bedrijven is een duurzaam kantoorpand van belang. De energiecrisis als gevolg van de Oekraïneoorlog heeft laten zien dat hoge stookkosten – en daarmee hoge servicekosten – een financieel risico kunnen zijn. Voor kantoorgebruikers heeft een gunstig energielabel de voorkeur, wat zich vertaalt in hogere huren, maar lagere servicekosten. Ook investeerders en beleggers hebben de verplichting om duidelijkheid te verschaffen over hun duurzaamheidsimpact van investeringsbeslissingen. Het doel daarvan is o.a. het managen van financiële klimaatrisico's, het

[7] NVM Business (2023), Stand van zaken kantorenmarkt 2023. https://www.nvm.nl/media/wrzfaj5s/stand-van-zaken-kantorenmarkt-2023.pdf
[8] AFM (2024), Voor 2024 nog grote stappen nodig in duurzaamheidsinformatie jaarverslaggeving. https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2023/maart/grote-stappen-nodig-duurzaamheidsinformatie-jaarverslag

heroriënteren van kapitaal richting duurzame beleggingen en het verbeteren van de transparantie in de markt[9].

Verder is er vanuit vastgoedinvesteerders ook een belang om een kantoorpand met een gunstig energielabel te realiseren. Zeer energiezuinige kantoren met energielabel A+ of hoger vinden relatief snel een nieuwe huurders. Label A, B of C zijn allang niet voldoende meer. De meeste leegstaande kantoren hebben label A. Voor eigenaren betekent een kantoor met energielabel A daarom geen garantie om snel een nieuwe huurder te vinden[10]. Tot slot zien we dat hittestress en klimaatadaptatie steeds belangrijker worden op kantoorlocaties. Het realiseren van woningen, kantoren en andere functies vraagt ook om investeringen in de openbare ruimte en het toevoegen van groen[11]. Ook in de BREEAM certificeringen van kantoorpanden wordt getoetst op o.a. buitenruimten en waterberging. Zo maakt in veel gevallen het investeren in de buitenruimte het verschil tussen BREEAM Excellent en BREEAM Outstanding[12].

[9] Cushman & Wakefield (2021), Kwetsbare systemen, kwetsbare stad. https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/klimaatrisico

[10] Colliers (2024), Label-A kantoren niet meer voldoende voor huurders. https://www.colliers.com/nl-nl/research/label-a-kantoren-niet-meer-voldoende-voor-huurders

[11] Den Haag (2024), Archief van projecten. https://projecten.denhaag.nl/gebied/

[12] Ecoleon (2016), BREEAM-Excellent of Outstanding, het verschil! https://ecoleon.nl/breeam-excellent-outstanding/

3 Kernkeuzes die voorliggen

In dit hoofdstuk presenteren we de belangrijkste beslissingen en vraagstukken die relevant zijn voor de actualisatie van de kantorenstrategie. De onderwerpen zijn gebaseerd op de provinciale raming en kaders van de provincie Zuid-Holland; de huidige marktomstandigheden en de ontwikkelingen in uw regionale kantorenmarkt. Het is niet ons doel om volledig te zijn qua onderwerpen; of om een specifieke richting te kiezen. De keuzes en vragen die we hieronder presenteren, dienen als input en startpunt voor de discussie over de actualisatie van de kantorenstrategie. Ook halen we input voor de kantorenstrategie op bij marktpartijen door middel van een marktconsultatie.

1. Meer focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod
2. Versterken en verduurzamen van de kwaliteit van de bestaande kantorenvoorraad
3. Helder afwegingskader voor onttrekken van kantoormeters
4. Meer regie op ‘juiste bedrijf op de juiste plek’?
5. Behoud van regie op ‘speciale kantoorlocaties’
6. Voldoende ruimte voor lokale (kleinschalige) kantoren

3.1 Meer focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod (‘ruimte voor economie’)

Wat houdt het in?
Het tekort aan kwalitatief kantorenaanbod vraagt om realisatie van modern kantorenaanbod op de meest kansrijke (knooppunt)locaties. Dit is een transitie in denken en doen in vergelijking met de vigerende kantorenstrategie, waarbij marktstructurering en afname van (plan)aanbod een belangrijke doelstelling was.

Naast groei van de kantorenvoorraad als gevolg van uitbreidingsvraag, moet voldoende aandacht zijn voor vervanging van incourant aanbod op de meest courante plekken, maar ook behoud van bestaande kantoorruimte, in de gemeente en regio. Van belang is om de lange termijnambities van gemeenten en regio goed te monitoren: een forse groei van aantal inwoners heeft invloed op de gewenste woon-werkratio en daarmee ook op het aantal kantoorbanen. Dit vraagt om regie en sturing van de gemeenten en regio, maar ook concrete doelstellingen en ambities.

Kernvragen:
- Welke locaties vernieuwen en versterken? Hoe meer richting geven aan strategie?
- Wat vraagt dit van de regio, de markt, maar ook van andere overheden, zoals de provincie?

3.2 Versterken en verduurzamen van de kwaliteit van de bestaande kantorenvoorraad

Wat houdt het in?
Naast realisatie van modern kantorenaanbod blijft behoud en versterken van de kwaliteit (én verduurzaming) van bestaande kantoorlocaties belangrijk. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat het beschikbare kantorenaanbod (mits courant/locatie met toekomst) intensief wordt gebruikt, ook via vernieuwing en hergebruik. Dit kan in praktijk ook sloop-nieuwbouw betekenen, of sloop en nieuwbouw op een andere locatie. Het creëren van een aantrekkelijke mix van aanvullende functies in een dynamische, stedelijke woon-werkomgeving hoort hier ook bij.

Ook verduurzaming van de bestaande voorraad is een belangrijk onderdeel. Een groot deel van de kantorenvoorraad moet nog een verdere verduurzamingsslag maken om aan de eisen van de moderne kantoorgebruiker te voldoen. Idealiter is er daarbij ook aandacht voor het versterken van de omgeving en openbare ruimte. Denk daarbij aan het vergroenen van kantoorlocaties, inzetten op waterberging en het inrichten van de openbare ruimte om te komen tot te prettige, gezonde werkomgeving.

Kernvragen:
- Welke locaties behouden en versterken?
- Hoe stimuleren we eigenaren tot verdere verduurzaming van gebouwen?
- Hoe bijdragen aan gezonde, fijne werkomgevingen, met naast een kwalitatief pand ook een kwalitatieve locatie en omgeving?

3.3 Helder afwegingskader voor onttrekken van kantoormeters

Wat houdt het in?
Het realiseren van moderne kantoormeters (inclusief vervangingsvraag) op de meest kansrijke (knooppunt)locaties vraagt tegelijkertijd ook om het onttrekken (sloop/transformatie) van de incourante voorraad. Daarmee wordt een toekomstig overaanbod aan kantoormeters voorkomen. Het verdunnen van de incourante kantorenvoorraad biedt mogelijkheden voor transformatie naar andere functies, zoals woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of bedrijfsruimte. Van belang is om initiatieven voor transformatie van kantoren goed te kunnen beoordelen op wenselijkheid. Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met veel toekomstpotentie transformeren naar wonen, maar ook andersom, dat incourant aanbod te lang op de markt blijft.

Kernvragen:
- Welke (type) locaties / gebieden minder potentie?
- Hoe komen tot een strategische afweging voor transformatie van gebouwen?

3.4 Meer regie voor ‘juiste bedrijf op de juiste plek’?

Wat houdt het in?
De MRDH kent een sterke vertegenwoordiging van zakelijke dienstverlening, onderzoek, openbaar bestuur, ICT en zorg. Ook binnen het provinciaal omgevingsbeleid (ontwerp herziening[13]) worden een aantal specifieke innovatieclusters beschreven, waaronder Life Sciences & Health, Aerospace en de Industriële Biotechnologie. Tegelijkertijd zijn er op (boven)lokaal niveau ook gemeenten die zich richten op speerpuntsectoren, maar bijvoorbeeld ook gemeenten die groot belang hechten aan betaalbaarheid van kantoorruimte voor startups, scale-ups en/of de creatieve sector. Nu de ruimte voor economie meer schaars is, vraagt u zich af of u de mogelijkheden voor selectief vestigingsbeleid moet verkennen. Om daarmee meer gericht regie te voeren op ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’. Tegelijkertijd vraagt u zich als gemeenten af hoe uw instrumentarium daarvoor wilt inrichten en wat dit betekent voor uw kantorenmarkt als geheel.

Kernvragen:
- Welke sectoren en/of doelgroepen verdienen extra aandacht en voorkeur?
- Welke voor- en nadelen heeft selectief vestigingsbeleid op de kantorenmarkt? Is dit wenselijk?
- Welke mogelijkheden heeft u als regio/gemeente voor selectief vestigingsbeleid?

3.5 Behoud van regie op ‘speciale kantoorlocaties’

Wat houdt het in?
De provincie heeft aan de regio gevraagd om in de actualisatie van de kantorenstrategie in te gaan op ‘speciale kantorenlocaties’ vanuit ruimtelijk beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier typen ‘speciale kantorenlocaties’, waaronder: bedrijfsgebonden kantoren; functiegebonden kantoren; en speciale clusters en science locaties. Bij deze laatste gaat het om TU Delft Campus Zuid (Delft), Erasmus Hoboken en Woudenstein (Rotterdam), Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg (Den Haag) en World Horti

[13] Provincie Zuid-Holland (2024), Innovatie stimuleren binnen specifieke clusters. https://omgevingsbeleid.zuid-holland.nl/omgevingsprogramma/maatregelen/ontwerpversie/3/5b890a00-d281-42fc-a227-9a742b9226d1c

Center (Westland). De provincie Zuid-Holland verwacht in de kantorenstrategie dat wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met speciale kantoren. Zij geeft aan dat bij transformatie van een bedrijfsgebonden (of functiegebonden) kantoor naar een 'algemeen / regulier kantoor' geldt dat dit moet passen bij de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten, maar ook andere eisen voor een bedrijventerrein (zoals mobiliteit en milieucategorie).

Met 'speciale locaties' worden kantoren bedoeld rond de universiteiten, de functiegebonden werkruimtes op Rotterdam The Hague Airport, haven en veiling en de speciale clusters zoals internationale veiligheid, medisch cluster en World Forum.

Ten aanzien van 'speciale kantoren' is in de vigerende kantorenstrategie afgesproken dat de regio zich committeert "aan de behoefteraming voor lokale en functiegebonden kantoren (havens, veiling, luchthaven). De gemeentelijke gebiedsvisies geven richting aan de optimalisatie van de kantorenvoorraad". En "voor science locaties zoals EUR Woudestein en Erasmus Hoboken staat plancapaciteit gereserveerd en worden gebiedsvisies ontwikkeld om de behoefte nader te onderbouwen (ook conform de Ladder voor duurzame verstedelijking)".

Kernvragen:
- Hoe omgaan met speciale locaties? Voldoet het huidige afwegingskader?

3.6 Voldoende ruimte voor lokale (kleinschalige) kantoren

Voornamelijk in kleinere en middelgrote kantoorgemeenten met weinig formele kantoorlocaties is een groot deel van de gemeentelijke kantorenvoorraad gevestigd op bedrijventerreinen. Daar dragen deze kantoren in belangrijke mate bij aan de lokale economie en bieden ruimte aan lokale MKB-bedrijven. Van belang is om ook in deze gemeenten voldoende ruimte te behouden voor lokale kantoorgebruikers, mede omdat het midden- en kleinbedrijf (mkb) het fundament is van de Zuid-Hollandse economie[14].

Tegelijkertijd concluderen we dat kantoren op bedrijventerreinen vaak een minder toekomstbestendige product-markt combinatie zijn en de leegstand van kantoorruimte op bedrijventerreinen veelal bovengemiddeld is. Daarnaast is er een tekort aan ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers ('beter benutten'), maar neemt ook het aandeel hoogwaardige bedrijfsruimte (met 'hybride' werkruimte, waar kantoor- en bedrijfsruimte in elkaar overloopt) langzaamaan toe. Dit vraagt om een nadere afweging op lokaal en regionaal niveau. Naast kantoren op bedrijventerreinen zijn kantoren op solitaire locaties in het centrum en/of de wijk van gemeenten gevestigd. Enerzijds zijn lokale kantoren ten behoeve van het lokale MKB en het werken in de wijk noodzakelijk voor de lokale economie. Anderzijds vraagt het om enige voorzichtigheid, omdat deze kantoren kwetsbaar zijn voor leegstand.

Voor lokale, kleinschalige kantoorruimte hebben de regiogemeenten afgesproken in de vigerende kantorenstrategie dat kleinschalige uitbreidingen van bestaande panden mogelijk zijn, met een maximum van 10% van het bestaande vloeroppervlak. Bij (lokale) zelfstandige kantoren (tot 1.000 m2 vvo) is afgesproken om gebruik te maken van het afwegingskader, met een voorkeur voor goed bereikbare locaties, gelegen nabij voorzieningen.

Kernvragen:
- Hoe omgaan met uitbreiding van (kleinschalige) lokale kantoorruimte?
- Hoe borgen we de mogelijkheid voor kleine- en middelgrote kantoorgemeenten om voor de lokale economie kantorenmeters op te nemen in de plancapaciteit, dan wel te ontwikkelen?

[14] Provincie Zuid-Holland (2024), Midden- en kleinbedrijf (mkb). https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie/midden-kleinbedrijf-mkb/

provincie Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten

Contact
M.H. (Tjeu) Paffen
T 06 43 08 07 41
mh.paffen@pzh.nl

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2024-856860048
DOS-2018-0001432

Uw kenmerk
N.v.t.

Bijlagen
4

Metropoolregio Rotterdam Den Haag
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam

Onderwerp
Uitvraag actualisering regionale kantorenvisie

Geachte heer Spoon en mevrouw Bruines,

De provincie werkt aan een welvarend en krachtig Zuid-Holland met ruimte voor ondernemerschap. Een goed vestigingsklimaat met een sterke kantorenmarkt draagt hieraan bij. Daarbij is het van belang dat er voldoende kantoren zijn van de juiste kwaliteit op de juiste locaties.

Om dit te kunnen realiseren wil de provincie, gezamenlijk met de regio, binnenstedelijke kantorenplannen mogelijk maken en monitoren middels een actualisering van de regionale kantorenvisie. Hiermee kunnen wij, samen met u, tijdig op nieuwe ontwikkelingen inspelen. De actualisatie van de kantorenvisie wordt aanvaard tot 1 juli 2030, waarbij de programmering (waaronder planlijst[1]) jaarlijks geactualiseerd kan worden. De onderdelen, bestaande uit een (geactualiseerde) visie en programma, worden later in deze brief behandeld.

Achtergrond
Op 1 juli 2025 loopt de termijn van onze aanvaarding van de regionale kantorenvisie voor Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) af. Om de regionale kantorenvisie te kunnen actualiseren heeft de provincie Zuid-Holland een Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland 2023 (hierna: behoefteraming, zie bijlage) laten uitvoeren in 2023. Hiervoor heeft de MRDH via een klankbordgroep en ambtelijke en bestuurlijk overleggen input geleverd. Daarnaast stelt de provincie jaarlijks een trendrapportage op om de laatste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt te monitoren. De meest actuele trendrapportage (opgesteld in 2024) is ook ter kennisname toegevoegd in de bijlage.

Aan de hand van de nieuwste behoefteraming worden er kleine wijzigingen voorgesteld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (artikel 7.50 & 7.51 kantoren). Deze wijzigingen worden later formeel bekrachtigd in de Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid.

[1] Bestaande uit harde planvoorraad, zachte planvoorraad en onttrekking voorraad. Zie pagina 4 voor meer informatie.

De twee belangrijkste wijzigingen zijn (i) het beperkt toevoegen van groeilocaties in de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland op goed bereikbare centrumlocaties. Deze locaties zijn benoemd in bijlage 2. Daarnaast wordt (ii) de hoofdstructuur direct gekoppeld aan de behoefte zoals weergegeven in de behoefteraming. Alleen als er ruimte is in de behoefteraming, zie Bijlage 1, kunnen er kantoormeters worden toegevoegd op deze locaties. De doorlooptijd van de kantorenvisie blijft 5 jaar en loopt dus bij een nieuwe aanvaarding tot 1 juli 2030.

Gedeputeerde Staten (GS) kunnen uw geactualiseerde regionale kantorenvisie aanvaarden als deze in lijn is met het hiernavolgende handelingskader en de daar bijbehorende onderdelen van de regionale kantorenvisie. Wij ontvangen graag uw ambtelijk afgestemde geactualiseerde kantorenvisie voor 31 december 2024. Uw bestuurlijk afgestemde geactualiseerde kantorenvisie ontvangen wij graag voor 28 februari 2025. De provincie ontvangt graag een overzicht van de exacte wijzigingen indien er een verschil bestaat tussen de ambtelijke en bestuurlijke versie.

Onderdelen Actualisering Regionale Kantorenvisie
De volgende 5 onderdelen willen wij graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie van de MRDH. Uitgangspositie hierbij is de periode tot 2030 met een doorkijk tot 2035 voor de programmering. Voor de programmering kunt u de kantorencijfers uit de behoefteraming gebruiken.

1. Visie op uw regionale kantorenmarkt, inclusief (i) aanpak leegstand en behoud van kantoren op goede locaties, (ii) waar de transformatie van incourante leegstaande kantoren naar andere functies op minder goede locaties (bijvoorbeeld wonen) mogelijk is en (iii) hoe voor het MKB voldoende kantoorruimte blijft;
2. Uitwerking van de visie op de bestaande kantorenvoorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023);
3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid;
4. Visie op duurzaamheid en de relatie met mobiliteit;
5. Monitoring.

In de huidige regionale kantorenvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen de Rotterdamse en Haagse regio. We willen graag een overzicht per kantorenlocatie, en een onderscheid tussen de kantoormarkten van de Haagse en Rotterdamse regio. In Bijlage 1 is te zien dat binnen de Haagse regio en de Rotterdamse regio de steden Den Haag en Rotterdam een groot aandeel hebben. Deze verhouding willen we ook graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie van de MRDH.

Hieronder vindt u een toelichting op de eerder genoemde onderdelen waaruit de geactualiseerde kantorenvisie moet bestaan.

1. In de visie op uw regionale kantorenmarkt verwachten wij dat u ingaat op de volgende zaken:
   - Een terugblik op de huidige kantorenvisie. Wat is er gerealiseerd, wat is veranderd in de tussentijd en tegen welke zaken loopt u aan bij transformatie van kantoren;
   - Een overzicht van de huidige trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt op regionaal niveau;

- Hoe het huidige aanbod eruit ziet;
- Op welke kantorenlocaties kan worden ingezet op vernieuwing en hergebruik, inclusief efficiënt ruimtegebruik zoals functiemenging. We willen hierbij graag een visie hoe gemeenten omgaan met leegstand en behoud van kantoren op goede centrumlocaties;
- Op welke kantorenlocaties kantoorruimte wordt onttrokken (sloop en transformatie) en op welke locaties planaanbod wordt geschrapt. Hierbij willen we graag een overzicht met gerealiseerde en verwachte toekomstige onttrekkingen. Daarnaast ontvangen we graag een overzicht op welke kantorenlocaties transformatie van incourante leegstaande kantoren naar een andere functie (bijvoorbeeld wonen) mogelijk kan worden gemaakt.
- Hoe er voor het (lokale) MKB, met name voor startende en doorgroeiende ondernemingen voldoende kantoorruimte is of wordt vrijgemaakt.
- Het aanvaarden van de visie door GS betekent overigens niet dat er daarmee ook een akkoord is voor de toekomstige transformaties. Een integrale beoordeling dient alsnog te worden gemaakt, conform provinciale richtlijnen, bij beoordeling van het omgevingsplan. In de aanvaardingsbrief zullen we expliciet aangeven welke planvoorraad, sloop en transformaties we accepteren;

2. In de uitwerking van de visie op de bestaande voorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad verwachten we dat u, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland 2023 (zie Bijlage 1) ingaat op de volgende zaken:
   - Zorgen voor het realiseren van voldoende kwaliteit en kwantiteit op voornamelijk grootstedelijke toplocaties uit de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland;
   - Waar in de regio nog planvoorraad behouden moet blijven, gekoppeld aan behoefteraming, toekomststrategieën en locatietypen uit de behoefteraming;
   - Inbouwen flexibiliteit en adaptiviteit om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen, binnen de grenzen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (bijv. door monitoring en/of onderprogrammering).

   <u>Het kwantitatieve kader houdt o.a. in:</u>
   - In de bijgevoegde Bijlage 1 van de behoefteraming vindt u de gewenste voorraad t/m 2035 per gemeente. Voor uitleg ten aanzien van een negatieve of positieve uitbreidingsvraag, verwijzen wij u naar Bijlage VII van de behoefteraming. Wij gaan uit van het **minimumscenario per gemeente**[2]. Wij willen graag in uw plannen terugzien dat de invulling van het aantal kantoren en de benodigde planvoorraad aansluit bij de strategieën die u terugvindt in Bijlage 2. Deze strategieën zijn ook gebonden aan de bandbreedte per gemeente (Bijlage 1). Voor de MRDH betekent dit voor 2035 geaggregeerd een uitbreidingsbehoefte van 316.900 m2 (= minimumscenario) met een vervangingsbehoefte van 1.037.500 m2 om tot een gewenste kantorenvoorraad te komen. Bij de vervangingsbehoefte graag aandacht voor efficiënt ruimtegebruik. De

[2] Er is gekozen voor het minimumscenario, omdat dit scenario het meest realistisch wordt geacht in de behoefteraming. De bandbreedte volgt namelijk uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minde ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was.

splitsing tussen de Haagse en Rotterdams regio vindt u in Bijlage VIII van de behoefteraming. We ontvangen graag een planlijst met peiljaar 2035, waarin minimaal onderscheid wordt gemaakt in: harde planvoorraad[3], zachte planvoorraad[4] en onttrekking voorraad[5]. Plannen die reeds zijn gerealiseerd hoeven hier dus niet in opgenomen te worden: deze zijn al zichtbaar in de voorraad zoals weergegeven in de behoefteraming.

- Dat de kantorenlocaties met een (inter)nationale reikwijdte, zie Bijlage 2, de hoogste groeipotentie hebben, en dat de kantorenlocaties met een provinciale reikwijdte een beperkte groei of afname van het planaanbod hebben;
- Dat er voor de kantorenlocaties met regionale reikwijdte, zie Bijlage 2, geen extra planvoorraad mag worden toegevoegd. Hier ligt een opgave om fors te verdunnen, zowel planaanbod als bestaand aanbod. Hiervoor willen we graag terugzien welke stappen (hoe en hoeveel m2) per kantorenlocatie er worden genomen om dit te realiseren;
- Kleine kantoren (kleiner dan 1.000 m2) zijn mogelijk indien dit conform artikel 7.51 is van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). Dit betreft dus kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlakte van 1.000m2 per vestiging voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat. We willen in deze kantorenvisie in kaart gebracht hebben welke omgevingsplannen al kleine kantoren mogelijk maken.

3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid
   Hierbij maken we onderscheid tussen bedrijfsgebonden kantoren, functiegebonden kantoren[6], speciale clusters en science locaties[7].
   In de kantorenvisie verwachten we een visie waarin wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met deze speciale kantoren. Daarbij vragen wij in het bijzonder aandacht voor solitaire kantoren op bedrijventerreinen en in hoeverre dit past binnen uw kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten. Een algemeen kantoor op een bedrijventerrein is niet altijd geschikt. Aan de andere kant willen we graag de ongewenste leegstand van bedrijfsgebonden kantoren verminderen. Als er bedrijfsgebonden kantoren te transformeren zijn naar algemene kantoren moet dit passen op het bedrijventerrein, onder andere qua vervoersbewegingen en de milieucategorie op het bedrijventerrein. Daarnaast mag het niet ten koste gaan van de behoefte aan reguliere kantorenlocaties.

4. Visie duurzaamheid
   De provincie Zuid-Holland heeft ambities op het gebied van duurzaamheid, onder andere op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulair. Per 1 januari 2023 is de wettelijke toepassing inzake Energielabel C van kracht voor de meeste kantoren. We zien graag uw visie

[3] Plannen waarvoor een bouwvergunning is afgeleverd, maar die nog niet in aanbouw zijn genomen (definitie: Neprom).
[4] Plannen waarvoor nog geen bouwvergunning is afgeleverd. Deze plannen verkeren in de ideefase of in de planfase (definitie: Neprom).
[5] Voorgenomen onttrekking van kantorenvoorraad, ofwel door sloop ofwel door transformatie.
[6] Functie gebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, een haven of een luchthaven.
[7] De volgende locaties in Zuid-Holland zijn aangeduid als speciale clusters en science locaties: Bio Science Park (Leiden), TU Delft Campus Zuid (Delft), Estec en Space Business Park (Noordwijk), Erasmus Hoboken en Woudenstein (Rotterdam), Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg (Den Haag) en World Horti Center (Westland).

en welke actie, waaronder handhavingsstrategie, u als regio onderneemt om te voldoen aan deze verplichting. Daarnaast zien we graag uw visie ten aanzien van Energielabel A, klimaatadaptief bouwen, het minimaliseren woon-werkverkeer en de invloed van duurzaamheidsontwikkelingen op de mobiliteit.

Graag zien wij een visie op het verduurzamen van het kantorenaanbod in uw regio en hoe u dit, met inachtneming van de bevoegdheden en rollen van de verschillende betrokken partijen, wilt realiseren. Wij nodigen u uit om in de visie (niet op pandniveau) alvast een doorkijk te maken hoe ervoor gezorgd kan worden dat kantoren in 2050 klimaatneutraal zijn.

5. Monitoring
   Monitoring is essentieel om goed te kunnen blijven sturen op de programmering. Wij zien graag een manier waarop de zachte en harde planvoorraad inclusief sloop en transformatie wordt gemonitord. De provincie wil daarbij betrokken en geïnformeerd worden. Op welke wijze kan de regio toewerken naar een gezamenlijke monitoring op provinciaal schaalniveau? Wij zijn benieuwd welke procesafspraken wij met u kunnen maken over bijvoorbeeld de jaarlijkse trendrapportage kantoren inclusief dashboard van de provincie Zuid-Holland.

Aandachtspunten
We vragen u bij het opstellen van de regionale kantorenvisie ook aandacht te hebben voor de relatie met andere opgaven zoals wonen en mobiliteit. Daarnaast is het Ruimtelijk Voorstel vastgesteld door Provinciale Staten in maart 2024. Het is belangrijk dat de visie en programmering in lijn is met het Ruimtelijk Voorstel.

Procedures regionale kantorenvisie
Als in de kantorenvisie bovenstaande onderdelen voldoende zijn onderbouwd en in lijn zijn met de gegeven kaders in de behoefteraming (Bijlage 1) en hoofdstructuur kantoren (Bijlage 2), dan kunnen wij de actualisering van de kantorenvisie aanvaarden. Hiermee is, naar ons oordeel, de behoefte aangetoond en regionaal afgestemd voor de Omgevingsplannen die onderdeel zijn van de aanvaarde regionale kantorenvisie. Dit betekent dat deze plannen voldoen aan trede 1 en 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

<u>Vervolgprocedure</u>
Wij verzoeken u uw ambtelijke versie van de actualisering van de regionale kantorenvisie uiterlijk 31 december 2024 bij ons aan te leveren. Uw bestuurlijke versie ontvangen we uiterlijk 28 februari 2025. De aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie door GS zal voor 1 juli 2025 plaatsvinden. Wij aanvaarden deze visie voor een periode van vijf jaar (tot uiterlijk 1 juli 2030). Het is mogelijk om tussentijds het regionaal programma jaarlijks aan te passen.

Wij willen graag betrokken zijn bij het actualiseren van de regionale kantorenvisie, zodat we tijdig samen met u de goede richting van de nieuwe visie kunnen bespreken. Wij zullen contact met u opnemen om te kijken welke ondersteuning en welke ambtelijke en bestuurlijke overleggen hiervoor geschikt zijn. Daarnaast verzoeken wij u voor de indiening van de regionale visie met ons de conceptversies te bespreken, zodat we het proces van de aanvaarding van de regionale kantorenvisie zo soepel mogelijk kunnen laten verlopen. Ambtelijk kunt u tussenversies afstemmen met de regio-

account Ruimte voor Ondernemen voor uw regio en de beleidsmedewerker kantoren.

Terugvaloptie provincie
Indien er per 1 juli 2025 nog geen door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale kantorenvisie is, zullen wij per ruimtelijk plan beoordelen of het plan voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en aan ons provinciaal ruimtelijk beleid.

Wij wensen u veel succes met het actualiseren van de regionale kantorenvisie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, plv. voorzitter,





drs. M.J.A. van Bijnen MBA M.E. van Leeuwen

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2018-0001432) te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlagen

1. Gedetailleerde ruimtebehoefte Haagse & Rotterdamse regio MRDH (Bron: Bijlage XI en XII Behoefteraming kantoren, 2023)
2. Hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland
3. Behoefteraming kantoren 2023 provincie Zuid-Holland
4. Trendrapportage kantoren 2024 provincie Zuid-Holland

Bijlage 1: Gedetailleerde ruimtebehoefte Haagse & Rotterdamse regio MRDH (Bron: Bijlage XI en XII Behoefteraming Kantoren, 2023)

BIJLAGE

Bijlage XI | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Haagse Regio (1/2)

[1] Betreft de (geprognotiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

[2] Bron: Locatus (2022).

[3] Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

[4] Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

[5] Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 68 van de kantorenopname voor de Haagse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME[1]	VOORRAAD[2]	LEEGSTAND[3]	LQR VOORRAAD[4]	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING[5]		VERVANGING[5]
						Min	*Max*	*Min*	*Max*	
Haagse regio	2022	96.000	5.698.400	6,6%	64					
	2030	128.800				5.798.300	5.825.700	99.900	127.300	325.500
	2035	134.300				5.859.400	5.906.800	161.000	208.400	524.100
	2040	141.900				5.885.200	5.940.800	186.800	242.400	725.000
Delft	2022	10.200	395.100	8,0%	64					
	2030	9.800				398.000	400.400	2.900	5.300	36.200
	2035	10.200				402.600	406.600	7.500	11.500	58.800
	2040	10.800				404.500	409.200	9.400	14.100	81.300
Den Haag	2022	58.800	3.654.300	4,4%	67					
	2030	89.200				3.806.100	3.822.100	151.800	167.800	180.200
	2035	93.000				3.848.300	3.878.400	194.000	224.100	285.900
	2040	98.200				3.866.100	3.902.000	211.800	247.700	392.800
Leidschendam-Voorburg	2022		148.300	0,8%	66					
	2030	3.600				163.900	165.800	15.600	17.500	7.400
	2035	3.800				165.600	168.100	17.300	19.800	12.600
	2040	4.000				166.400	169.100	18.100	20.800	18.100
Midden-Delfland	2022	-	12.400	-	33					
	2030	-				13.400	13.400	1.000	1.000	-
	2035	-				13.400	13.400	1.000	1.000	100
	2040	-				13.400	13.400	1.000	1.000	100
Pijnacker-Nootdorp	2022	-	31.700	9,7%	48					
	2030	200				30.900	30.900	-800	-800	1.200
	2035	200				31.000	31.000	-700	-700	2.000
	2040	200				31.000	31.100	-700	-600	2.800
Rijswijk	2022	12.400	722.800	17%	60					
	2030	11.700				653.900	656.200	-68.900	-66.600	57.900
	2035	12.200				659.400	663.500	-63.400	-59.300	94.900
	2040	12.900				661.800	666.600	-61.000	-56.200	132.900

BIJLAGE

Bijlage XI | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Haagse Regio (2/2)

[1] Betreft de (geprognotiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

[2] Bron: Locatus (2022).

[3] Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

[4] Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

[5] Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 68 van de kantorenopname voor de Haagse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME[1]	VOORRAAD[2]	LEEGSTAND[3]	LQR VOORRAAD[4]	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING[5]		VERVANGING[5]
						Min	*Max*	*Min*	*Max*	*Max*
Wassenaar	2022	-	74.800	5,8%	46					
	2030	100				75.600	75.600	800	800	800
	2035	100				75.700	75.700	900	900	1.300
	2040	100				75.700	75.700	900	900	1.700
Westland	2022	4.400	109.600	3,9%	33					
	2030	1.200				112.000	112.300	2.400	2.700	8.900
	2035	1.300				112.800	112.900	3.200	3.300	14.100
	2040	1.400				113.100	113.100	3.500	3.500	19.200
Zoetermeer	2022	10.200	549.600	10%	62					
	2030	13.000				544.700	549.200	-4.900	-400	32.900
	2035	13.500				550.800	557.400	1.200	7.800	54.400
	2040	14.300				553.400	560.800	3.800	11.200	76.100

BIJLAGE

Bijlage XII | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Rotterdamse Regio (1/2)

[1] Betreft de (geprognotiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

[2] Bron: Locatus (2022).

[3] Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

[4] Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

[5] Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 66 van de kantorenopname voor de Rotterdamse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME[1]	VOORRAAD[2]	LEEGSTAND[3]	LQR VOORRAAD[4]	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING[5]		VERVANGING[5]
						Min	*Max*	*Min*	*Max*	
Rotterdamse regio	2022	125.000	4.420.800	7,3%	60					
	2030	161.700				4.499.700	4.531.700	78.900	110.900	329.700
	2035	168.700				4.576.700	4.633.700	155.900	212.900	513.400
	2040	178.100				4.608.800	4.676.300	188.000	255.500	688.600
Albrandswaard	2022	600	32.100	10%	56					
	2030	700				31.600	31.900	-500	-200	3.700
	2035	800				32.000	32.300	-100	200	6.000
	2040	800				32.100	32.500	-	400	8.400
Barendrecht	2022	1.600	107.400	9,4%	41					
	2030	4.000				104.300	104.400	-3.100	-3.000	25.100
	2035	4.200				106.300	106.800	-1.100	-600	36.900
	2040	4.400				107.100	107.800	-300	400	48.000
Capelle aan den IJssel	2022	7.400	446.600	15%	58					
	2030	12.700				424.000	428.800	-22.600	-17.800	48.300
	2035	13.200				430.000	436.800	-16.600	-9.800	79.400
	2040	14.000				432.500	440.200	-14.100	-6.400	109.800
Krimpen aan den IJssel	2022	-	29.600	2,8%	34					
	2030	300				30.600	30.600	1.000	1.000	2.100
	2035	300				30.700	30.800	1.100	1.200	3.100
	2040	300				30.800	30.800	1.200	1.200	4.200
Lansingerland	2022	-	53.500	1,3%	43					
	2030	800				59.400	60.200	5.900	6.700	2.600
	2035	900				59.800	60.800	6.300	7.300	5.600
	2040	900				59.900	61.000	6.400	7.500	8.900
Maassluis	2022	600	32.100	-	61					
	2030	200				34.300	34.300	2.200	2.200	1.000
	2035	200				34.400	34.400	2.300	2.300	1.500
	2040	200				34.500	34.500	2.400	2.400	2.100

BIJLAGE

Bijlage XII | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Rotterdamse Regio (2/2)

[1] Betreft de (geprognotiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

[2] Bron: Locatus (2022).

[3] Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

[4] Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

[5] Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 66 van de kantorenopname voor de Rotterdamse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME[1]	VOORRAAD[2]	LEEGSTAND[3]	LQR VOORRAAD[4]	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING[5]		VERVANGING[5]
						Min	*Max*	*Min*	*Max*	*Max*
Nissewaard	2022	-	80.500	5,4%	45					
	2030	1.500				83.000	83.300	2.500	2.800	7.300
	2035	1.600				83.700	84.300	3.200	3.800	11.700
	2040	1.700				84.000	84.700	3.500	4.200	16.500
Ridderkerk	2022	2.200	78.900	-	42					
	2030	2.000				84.500	84.600	5.600	5.700	12.700
	2035	2.100				85.500	85.800	6.600	6.900	19.400
	2040	2.200				85.900	86.300	7.000	7.400	26.000
Rotterdam	2022	110.600	3.225.100	6,9%	66					
	2030	132.600				3.301.200	3.325.500	76.100	100.400	203.100
	2035	138.300				3.364.100	3.409.300	139.000	184.200	312.500
	2040	146.100				3.390.400	3.444.500	165.300	219.400	413.400
Schiedam	2022	2.000	220.500	5,0%	61					
	2030	5.600				228.400	229.500	7.900	9.000	20.600
	2035	5.800				231.100	233.100	10.600	12.600	32.400
	2040	6.100				232.200	234.500	11.700	14.000	44.400
Vlaardingen	2022	-	86.900	4,5%	59					
	2030	1.100				88.500	88.700	1.600	1.800	2.100
	2035	1.100				89.100	89.200	2.200	2.300	3.100
	2040	1.200				89.400	89.400	2.500	2.500	4.300
Voorne aan Zee	2022	-	27.500	-	43					
	2030	200				29.800	29.800	2.300	2.300	1.100
	2035	200				29.900	30.000	2.400	2.500	1.800
	2040	200				29.900	30.000	2.400	2.500	2.600

Bijlage 2: Hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland

Locaties	Reikwijdte	Strategie (binnen kader meest recente behoefteraming kantoren)
Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties Den Haag CID (Nieuw Centraal, Nieuw Centrum, Beatrixkwartier, Utrechtsebaan, Nieuw-Laakhaven HS en binnenstad) Rotterdam CBD (Central District, incl. Centrum – Blaak).	(Inter)nationaal: Grootstedelijke toplocaties (eersteklas, moderne kantoorlocaties in het topsegment) aangevuld met direct omliggende centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag. Hier zijn meerdere (inter)nationale hoofdkantoren te vinden CID Den Haag en CBD Rotterdam zijn zeer dominant binnen de provinciale kantorenmarkt qua omvang en opnamevolume. Op deze locaties bevinden zich bovendien meerdere (inter)nationale hoofdkantoren.	Groei
OV-knooppuntlocaties en centrum/ (intercity)stationslocaties (Beperkte) Groei op: Leiden Centraal (en (deel) binnenstad), Rotterdam Alexander, Kop van Zuid (Rotterdam). Spoorzone Delft (en (deel) binnenstad). Spoorzone Gouda (en (deel) binnenstad) Behoud of afname op: Dordrecht stationsomgeving (en (deel) binnenstad), Alphen aan den Rijn stationsomgeving, Schiedam stationsomgeving	Provinciaal: Het gaat hier om OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity én per auto uitstekend bereikbaar zijn (<5 min snelweg) en multifunctionaliteit (mix van functies, incl. voorzieningen). Daarnaast betreft het centrum/(intercity)stationslocaties in de grotere kantoorgemeenten in Zuid-Holland. Feitelijk gaat het daarmee om locaties, die na de grootstedelijke toplocaties in Den Haag en Rotterdam, de meeste toekomstpotentie hebben. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen van deze locaties is dan ook bovengemiddeld.	Afname en/of behoud, én beperkte groei op enkele locaties
Snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige, zoals Brainpark (Rotterdam), Fascinatio (Capelle aan den IJssel), Vijfsluizen (Vlaardingen), Amstelwijck (Dordrecht), Plaspoelpolder (Rijswijk), Rokkeveen Campus / Afrikaweg-Boerhaavelaan (Zoetermeer), Meerburgpolder (Zoeterwoude), Stationsomgeving Zwijndrecht, Bleizo (Lansingerland), Vierzicht (Leiderdorp), Stationsgebied Gorinchem, Stationspark (Sliedrecht) et cetera.	Regionaal: Het gaat om snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties (zonder intercity bereikbaarheid) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel. Gemiddeld genomen zijn op deze locaties vooral bedrijven met een regionale reikwijdte gevestigd. Daarbij gaat het om een mix van kleinschalige en (middel)grote eindgebruikers (vaak in een multi-tenant omgeving). Deze locaties kenmerken zich momenteel veelal door bovengemiddelde leegstand, beperkte multifunctionaliteit en/of zijn terug te vinden in gemeenten met een beperkte kantorenvoorraad. Het onderscheidend vermogen van deze locaties is vaak beperkt.	Fors verdunnen (afname planaanbod én bestaand aanbod)
Kleinschalige kantoorruimte (in omgevingsplannen) in kleinere kantoorgemeenten en/of op bedrijventerreinen.	Lokaal: In deze categorie vinden we vooral kantoorgebruikers met een gemiddeld lokale reikwijdte. Het gaat vaak om kleinere (of middelgrote) eindgebruikers op bedrijventerreinen of in de kleinere kantoorgemeenten.	Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk

Het bestand 20241120 1.0 Concept agenda Adviescommissie Economisch Vestigingsklimaat kon niet correct worden ingeladen, het is mogelijk corrupt of beschadigd.
Het originele bestand kunt u hier vinden: https://mrdh.notubiz.nl/document/14781197/4/f5105acb-be3b-43f4-80e5-dfd1cc169cda?connection_type=1&connection_id=8838798

METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

De Metropoolregio dat zijn we samen! Volg de MRDH op Linkedin

Waarom?

- Op LinkedIn leest u het laatste nieuws over initiatieven en beleidsontwikkelingen van de Metropoolregio.
- Op LinkedIn delen we initiatieven en successen van onze partners.
- Samen laten we zien wat we bereiken en hoe we de regio sterker maken.
- Nog geen volger? Scan de QR-code nu 👇



Klik op Volgen

METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Kantorenstrategie adviesaanvraag

Informatiesessie Adviescommissie Economisch Vestigingsklimaat
6 november 2024

METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

Context



- Strategische Agenda MRDH: opdracht 4 Vernieuwen van werklocaties
- Strategie werklocaties 2019-2030 MRDH
- Bedrijventerreinenstrategie adviesaanvraag in adviescommissie 28 september 2022
- Actualisering kantorenstrategie gestart in 2024
- Huidige rol MRDH voor kantoren: strategie opstellen/updaten, kennisdeling, tot op heden geen projectbijdrages verleend

Onze aanpak: gereed Q1 2025

Stap 1.

Kick-off, evaluatie en prikkelend position paper

Stap 2.

Meerdere werksessies met kantorenwerkgroep, adviescie, bestuurders en marktconsultatie

Stap 3.

Uitwerken, aanvullen en actualiseren onderwerpen voor uw strategie

Stap 4.

Actualisatie kantorenstrategie, uitvoeringsprogramma en afsluitende besprekingen

Kantoren

Opname 20 procent hoger maar alleen de beste kantoren op de beste locaties zijn in trek



Redactie 7 oktober 2024 om 09:23 één maand geleden aangepast
3 minuten leestijd

De opname van nieuwe kantoorruimte over de eerste drie kwartalen van 2024 in Nederland is uitgekomen 560.000 m2, op basis van cijfers van Cushman & Wakefield. Daarmee ligt volgens de adviseur de geregistreerde transactiedynamiek van huur- en kooptransacties op de gebruikersmarkt 20 procent hoger dan een jaar geleden.

VASTGOED JOURNAAL

Vastgoed Up-to-date kantoorruimte wordt schaars

Ook bij de kantoren is het nu crisis

Niet alleen het tekort aan woningen is nijpend, ook de hoeveelheid geschikte kantoorruimte is karig. Daardoor kunnen bedrijven die willen verhuizen nauwelijks elders terecht. 'De markt raakt op slot.'

NOS Nieuws • Dinsdag, 12:02

'Inrichting kantoren nog te vaak afgesteld op vijf dagen'

Kantorenmarkt leeft op door vraag naar grote ruimtes, 'vertrouwen in vastgoed verbetert'

'Hybride werken leidt tot kantoorvraag op toplocaties'

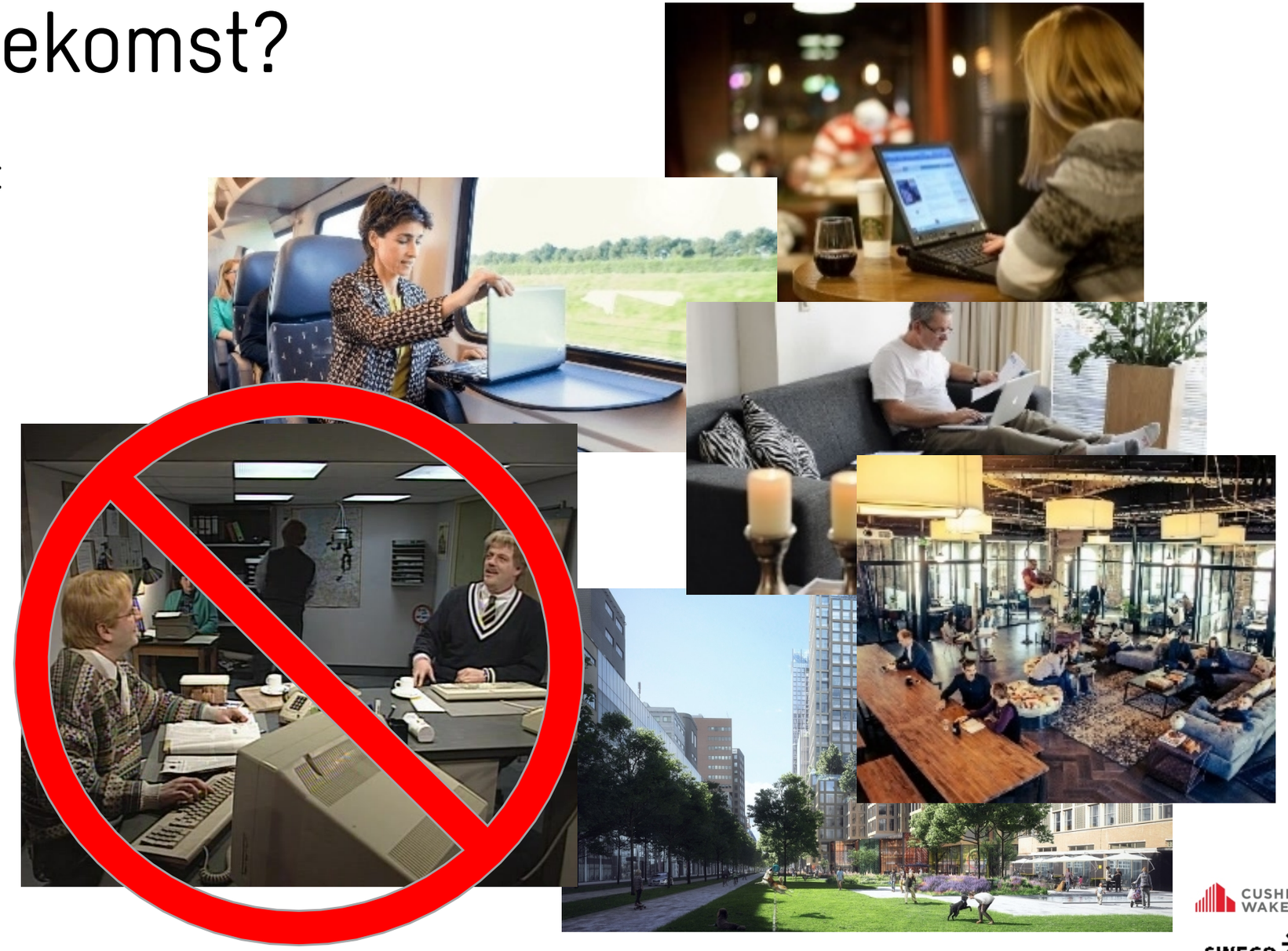
In Nieuws 12:40, 22 februari 2024 Door Lucas Ligtenberg

CUSHMAN & WAKEFIELD

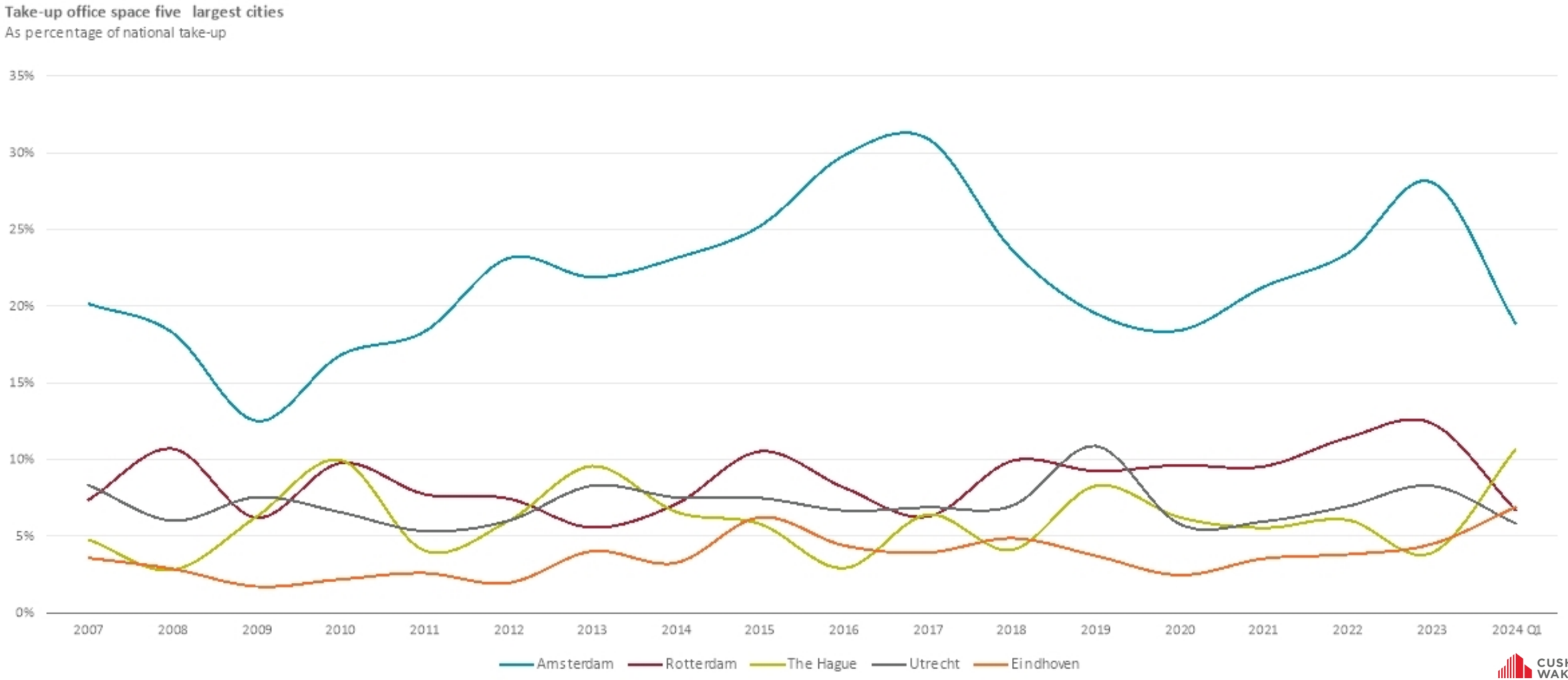
SWECO

Werken van de toekomst?

1. Behoefte werklocaties verandert
2. Concentratiebeweging
3. Technologische ontwikkelingen
4. ‘Beleving’ voor ‘war on talent’
5. Duurzaam / klimaatadaptief
6. Well-working en well-being



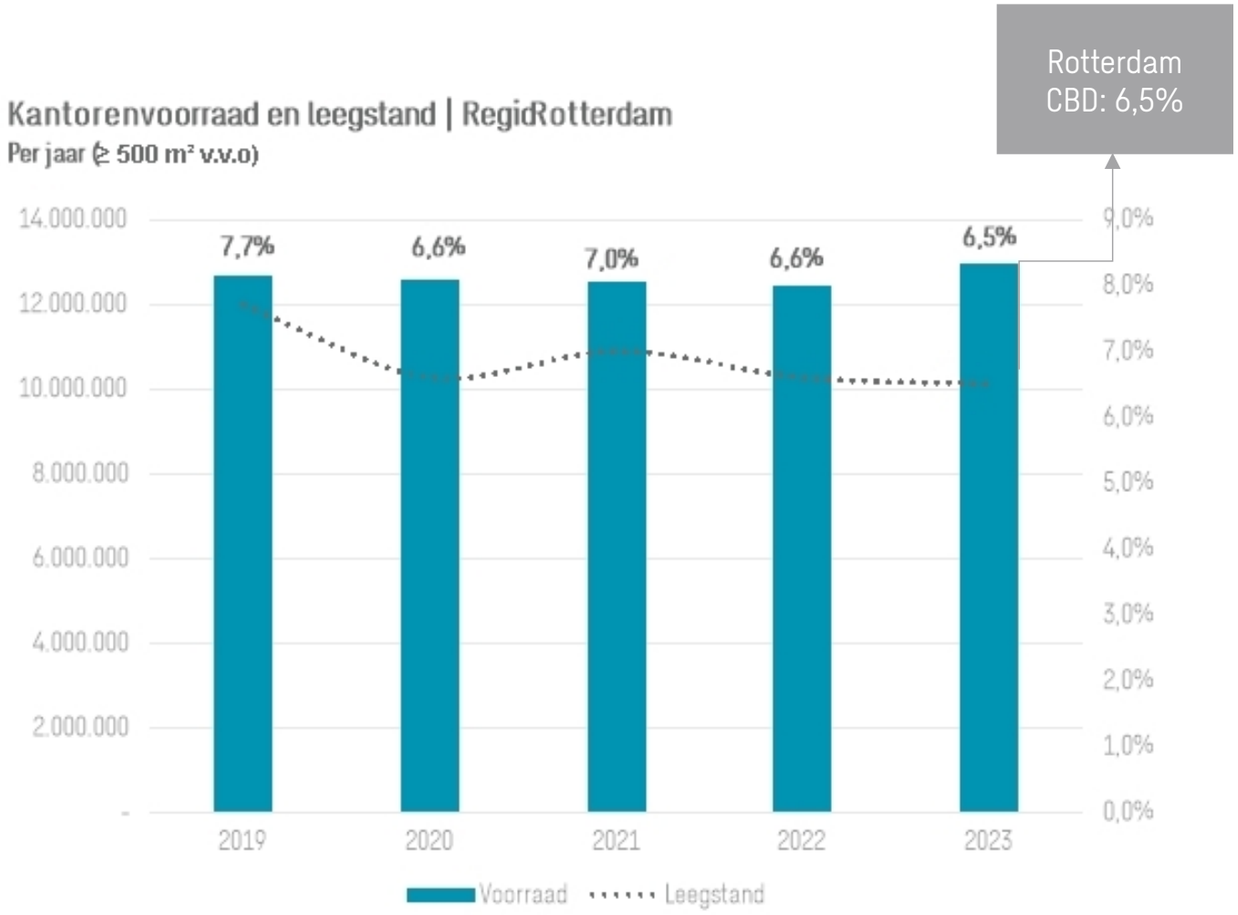
Trek naar de grootstedelijke toplocaties....

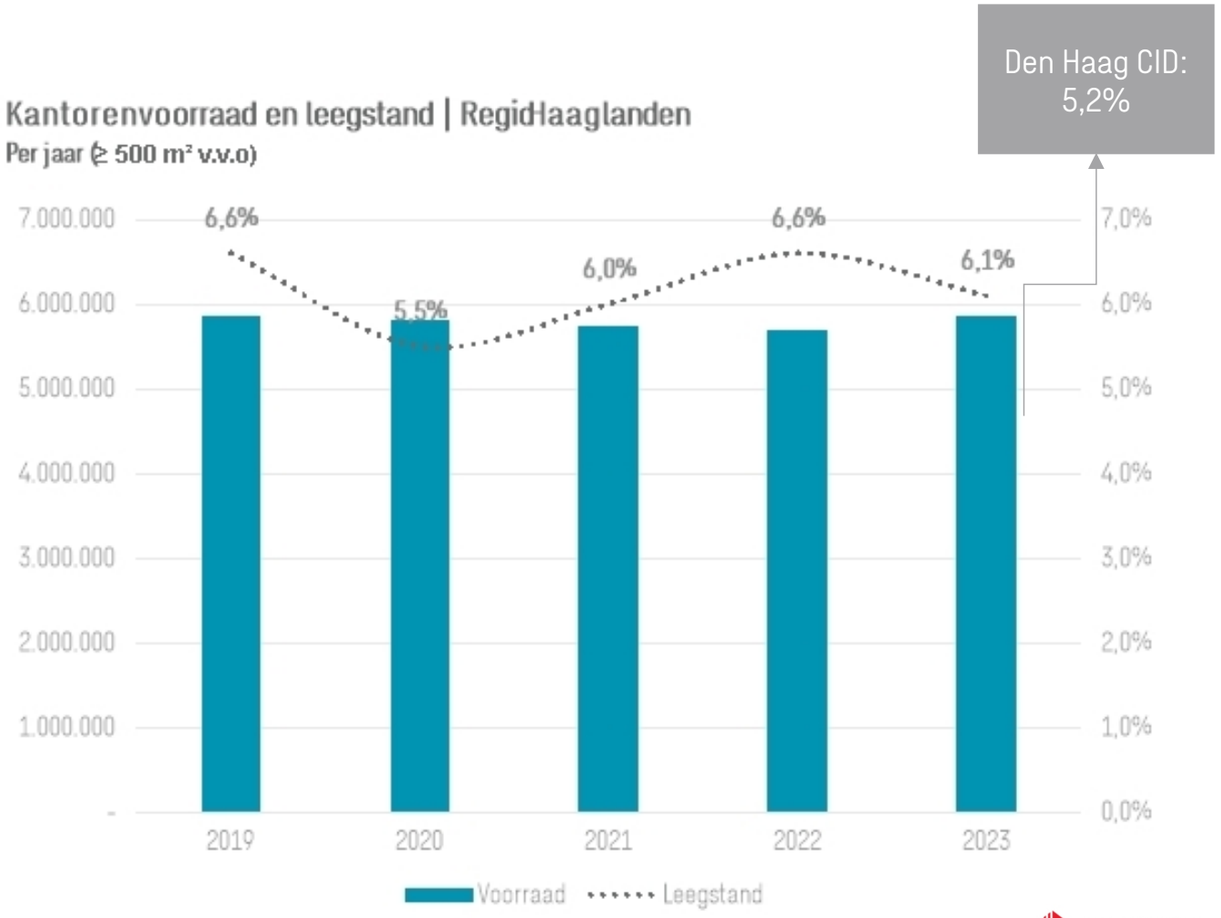


CUSHMAN & WAKEFIELD

SWECO

...met (locale) krapte op de kantorenmarkt als gevolg






TE KOOP
TE HUUR
CA. 495 M² KANTOORRUIMTE
CA. 625 M² BEDRIJFSRUIMTE
CA. 150 M² ENTRESOL



Marktperspectief

ZO KIJKEN INVESTEERDERS EN ONTWIKKELAARS AAN TEGEN DE ONTWIKKELING VAN DE KANTORENMARKT IN DE MRDH

TOPLOCATIES

WAAR Nabij de centrale intercitystations in Den Haag en Rotterdam.

HOE Toevoegen van voorraad. Benutten van bestaande voorraad.

WAT

- Uitstekende OV-bereikbaarheid
- Hoog voorzieningenniveau
- Functiemix & levendigheid
- Kwalitatieve openbare ruimte
- Concentratie van kantoorfunctie
- Hoog kwalitatief
- Duurzaam



SECUNDAIR

WAAR Nabij overige OV-knooppunten, snelwegen en/of gemeentekernen.

HOE Benutten van bestaande voorraad. Onttrekken incourante voorraad.

WAT

- Goede bereikbaarheid
- Programma op schaal
- Kwalitatieve openbare ruimte
- Combinatie van werken, wonen en verblijven
- Concentratie van kantoorfunctie
- Betaalbaar
- Product passend bij doelgroep
- Duurzaam

CUSHMAN & WAKEFIELD

SWECO

Wat betekent dit voor metropoolregio?

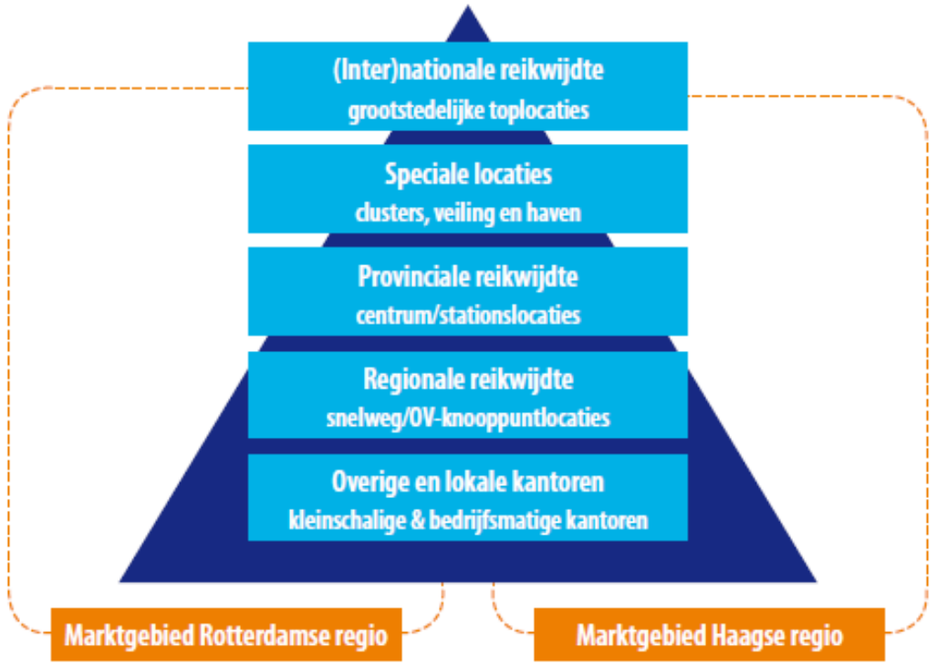
Terugblik strategie 2019-2030

Kantorenmarkt heeft zich sterk hersteld…

- Toename van kantoorbanen in de MRDH
- Veel objecten verduurzaamd naar minimaal energielabel C
- Plancapaciteit van kantoorruimte fors afgenomen
- Veel incourante kantoorpanden onttrokken (transformatie)
- Leegstand van kantoorruimte fors gedaald
- Knooppuntlocaties ontwikkelen zich tot multifunctionele gemengde gebieden

Maar ook…

- Tekort aan kantoorruimte op grootstedelijke toplocaties en centrumlocaties
- Toenemende druk op ruimte voor economie (ook in kleinere kantoorgemeenten)
- Vervanging komt nog mondjesmaat op gang
- Te weinig nieuw kantorenaanbod gerealiseerd
- Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt

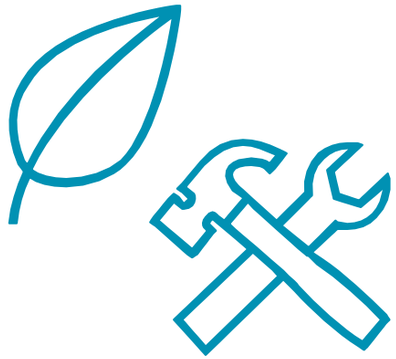


CUSHMAN & WAKEFIELD
SWECO

Daarmee blijft een drieledige opgave



Nieuw kantorenaanbod realiseren



Bestaande meters versterken en verduurzamen



Onttrekken van incourant meters (sloop/transformatie)

CUSHMAN & WAKEFIELD

SWECO

Adviesvragen

1. Welke rol pakken gemeenten en regio om te komen tot **realisatie** van meer kantoormeters?

2. Hoe als overheid meer regie op **versterken** van gebieden? En stimuleren van **behoud en verbeteren kwaliteit** gebouwen?

3. Welke rol om de **kantorenmarkt te versterken** moet de MRDH met prioriteit oppakken?

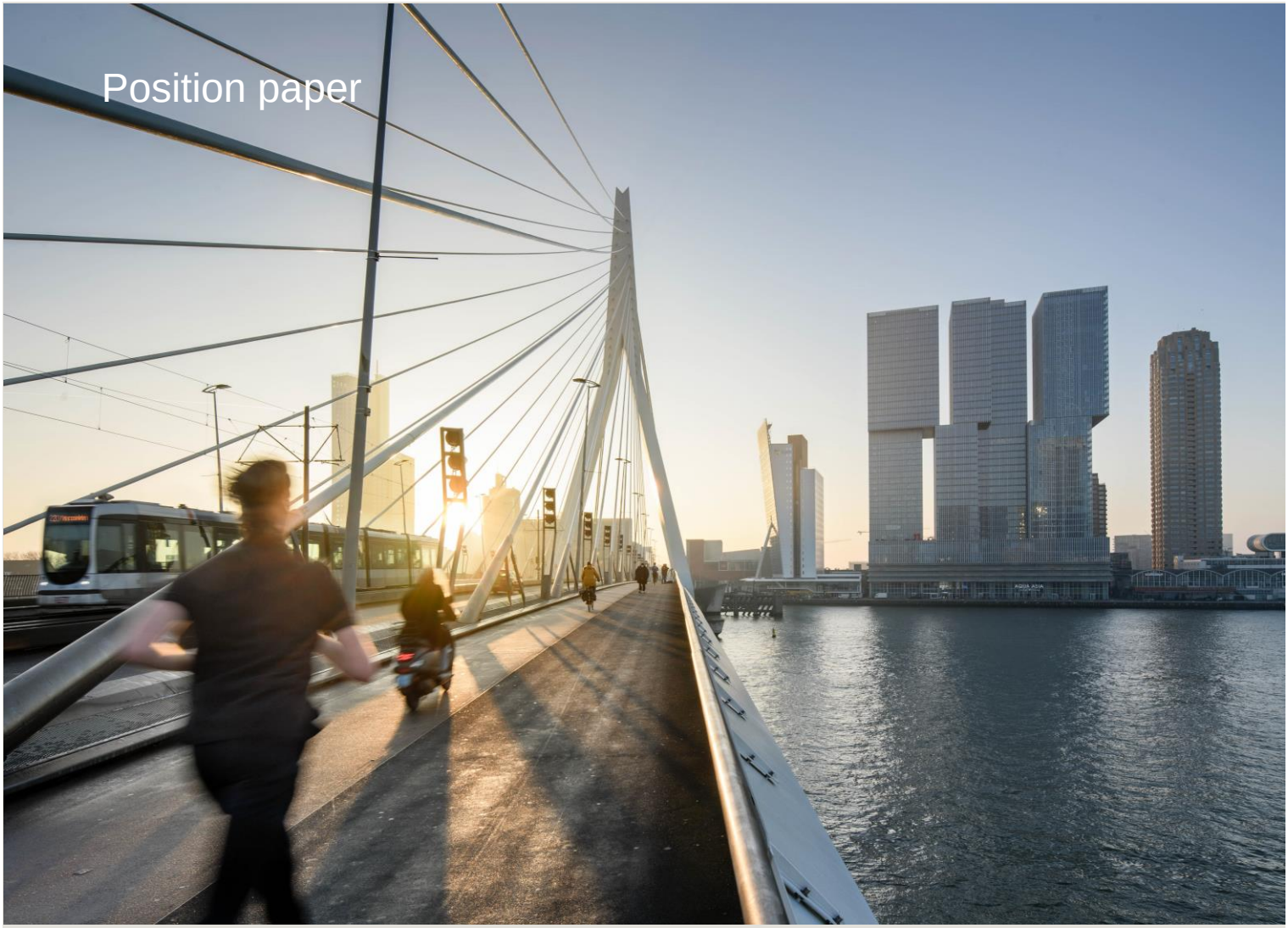
Adviesaanvraagproces

- We ontvangen graag uw input en reactie voor 13 november 2024. U kunt dit mailen naar Marjolein de Heij: m.deheij@mrdh.nl
- Adviescommissie van 20 november 2024, advies op voorstel
- Behandelen adviesaanvraag in de bestuurscommissie EV van 11 december 2024. U ontvangt een schriftelijke reactie van de bestuurscommissie op uw advies
- Indienen kantorenstrategie bij provincie Zuid-Holland uiterlijk 28 februari 2025

Het bestand 20241120 2.0 Agendapost MRDH Kantorenstrategie AcEV kon niet correct worden ingeladen, het is mogelijk corrupt of beschadigd.

Het originele bestand kunt u hier vinden: https://mrdh.notubiz.nl/document/14781198/4/ec20f807-4f7c-43c5-947e-045d83ef9c62?connection_type=1&connection_id=8838800

Position paper



Position paper actualisatie kantorenstrategie MRDH

21 augustus 2024

SWECO

1 Inleiding

Achtergrond

De provincie Zuid-Holland heeft u, de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), gevraagd om de regionale kantorenstrategie te actualiseren. Als bouwsteen hiervoor heeft de provincie Cushman & Wakefield een onderzoek naar de behoefte aan kantoorruimte laten uitvoeren. U en uw regiogemeenten waren hier ook bij betrokken. Voor de actualisatie van uw regionale kantorenstrategie heeft de provincie u kaders meegegeven.

De regio huisvest op dit moment ongeveer 10,1 miljoen m^2, dat is ongeveer 80% van de totale voorraad van de provincie Zuid-Holland en ongeveer 22% van de Nederlandse kantorenvoorraad[1]. In die 10,1 miljoen m^2 wordt ongeveer een derde van de regionale werkgelegenheid voorzien[2]. In de MRDH heeft 83% van de 261.000 m^2 provinciale opname plaatsgevonden. Het belang van de kantorenmarkt op de economie in de MRDH is groot.

In de vigerende regionale kantorenstrategie heeft de regio ingezet op het onttrekken van kantorenmeters en het terugdringen van de leegstand. Uw regio staat nu voor een keerpunt, waarbij de focus moest worden verlegd van onttrekking naar realisatie van kantorenmeters op de juiste plek. In de afgelopen jaren is de economie en het aantal inwoners in de regio flink gegroeid. Daardoor is de autonome vraag naar kantoren aangetrokken. Dit blijkt ook uit de provinciale behoefteraming waarin zowel een kwantitatief als een kwalitatief tekort is geprognosticeerd.

Sinds de coronapandemie is de ‘ontmoetingsfunctie’ van het kantoor is versterkt. Werken vraagt steeds meer om ontmoetingsruimten en om een nieuwe indeling van kantoorvloeren. Naar verwachting zal dit op de korte- en middellange termijn niet zozeer tot een vermindering van het kantorenoppervlak leiden, maar vooral een andersoortig gebruik. We zien steeds vaker dat kantoorgebruikers niet de juiste huisvesting kunnen verkrijgen door het ontbreken van een goed kwalitatief aanbod. Door deze krapte op de markt loopt de regio het risico dat betaalbaar aanbod verdwijnt, nieuwe kantoorgebruikers mis te lopen of bestaande kantorengebruikers te verliezen. Het is daarom als regio van belang om te sturen op zowel de kwantiteit, maar vooral ook de kwaliteit van de kantorenvoorraad. Zodat de regio kan voorzien in voldoende ‘ruimte voor werken’ en ook op termijn beschikt over een toekomstbestendige (duurzame) voorraad.

Het position paper dat nu voor u ligt gaat in op de belangrijkste onderdelen voor de actualisatie van de regionale kantorenstrategie, in lijn met de uitvraag van de provincie Zuid-Holland. Het is bedoeld om de discussie aan te gaan over de keuzes die voorliggen in de MRDH. De position paper heeft niet als doel om compleet te zijn of om een richting te kiezen. De paper is een discussiestuk, waarmee we het gesprek willen aangaan met de ambtelijke projectgroep, bestuurders en vastgoedpartijen. Dit doen we in meerdere bijeenkomsten die we de komende weken en maanden organiseren. Zo leidt dit position paper uiteindelijk tot de actualisatie van de kantorenstrategie van de MRDH.

Dit position paper is een gezamenlijke productie van Cushman & Wakefield en Sweco.

Leeswijzer

Achtereenvolgens gaan we in dit position paper in op de actuele ontwikkelingen en trends op de regionale kantorenmarkt. Vervolgens leest u over de belangrijkste kernkeuzes als startpunt voor de actualisatie van de regionale kantorenstrategie en in lijn met het handelingskader van de provincie Zuid-Holland.

[1] Provincie Zuid-Holland & Cushman & Wakefield (2023), Behoefteraming kantoren provincie Zuid-Holland
[2] LISA (2022), Bewerking door Sweco

2 Ontwikkelingen en trends regionale kantorenmarkt

2.1 Ruimte voor werken in de MRDH: van overschot aan kantoorruimte naar (dreigend) tekort

Van overschot van (plan)aanbod van kantoorruimte…
Sinds 2015 is als gevolg van het economisch herstel en de toegenomen transformatiedruk een daling van de leegstand van kantoorruimte ingezet. Tijdens het opstellen van de vigerende kantorenstrategie zag de kantorenmarkt er heel anders uit. De beginfase van de periode 2019-2024 kenmerkte zich met een sterk aantrekkende marktvraag naar kantoorruimte op knooppuntlocaties in (hoog)stedelijke omgevingen met voorzieningen. Gelijktijdig lag de focus in de afgelopen periode op de reductie van de plancapaciteit en het schrappen van incourante voorraad: op grootstedelijke toplocaties was de wens om kantorenmeters te concentreren, op overige locaties werd veelal reductie van plancapaciteit nagestreefd[3].

…. naar tekort aan modern kantorenaanbod op knooppuntlocaties…
Als gevolg van onder meer sterke economische groei en de woningcrisis zijn de leegstandspercentages op veel kantoorlocaties in de MRDH gedaald. Door de grote vraag naar woningen wordt incourant kantooraanbod getransformeerd naar appartementen en van beoogde nieuwbouw van kantoren wordt steeds vaker afgezien ten behoeve van woningbouw. Dit leidt tot krappe marktsituaties, omdat (ook) de vraag naar kantoorruimte op multifunctionele knoopuntlocaties is toegenomen. Gelijktijdig zorgen de ruimteclaims op deze locaties vanuit de verschillende disciplines – waaronder wonen, werken, voorzieningen, energie en openbare ruimte – ervoor dat het realiseren van nieuw kantorenaanbod lastig is.

…naar toenemende behoefte aan nieuwe kantoorruimte
Door de krapte op de kantorenmarkt ontstaat steeds meer de urgentie om nieuwe kantorenmeters te realiseren. Zo hebben de gemeente Rotterdam de Nota Kantoren[4] en de gemeente Den Haag het Urgentieprogramma Kantoren[5] opgesteld. Rotterdam heeft de Rotterdamse Ladder opgesteld om initiatiefnemers te helpen bij de wettelijk verplichte onderbouwing van de behoefte aan nieuwbouw. Den Haag heeft 200.000 m^2 aan minimaal te realiseren kantorenmeters als plancapaciteit opgenomen, verspreid over de verschillende toplocaties. Ook in de provinciale behoefteraming blijkt de urgentie: er is in de regio een uitbreidingsvraag van circa 178.800 m^2.

Naast een tekort op de toplocaties en de uitbreidingsvraag bij een groot deel van de regiogemeenten, heeft de regio een flinke vervangingsvraag. De provincie raamt de vervangingsvraag in de MRDH op ongeveer 655.200 m^2 tot 2030, ongeveer 6,5% van de huidige voorraad. Naast de grootstedelijke toplocaties in Rotterdam en Den Haag bestaat er een aanzienlijke vervangingsopgave in de overige regiogemeenten, waaronder Delft (36.200 m^2), Rijswijk (57.900 m^2), Zoetermeer (32.900 m^2), Barendrecht (25.100 m^2), Capelle aan den IJssel (48.300 m^2) en Schiedam (20.600 m^2).

2.2 Groei van kantoorbanen en beperkte realisatie van modern kantorenaanbod

Sterke groei van het aantal kantoorbanen
In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in de regio met circa 12% gegroeid. Binnen deze groei van banen is het aandeel kantoorbanen binnen de MRDH gelijk gebleven, met uitzondering van Rotterdam en Den Haag waar het aandeel kantoorbanen juist is toegenomen. In een aantal gemeenten, waaronder Vlaardingen, Rijswijk, Midden-Delfland en Wassenaar is het aandeel kantoorbanen afgenomen in de afgelopen tien jaar. In de regio zijn het onderwijs, informatie & communicatie, zakelijke dienstverlening en het openbaar bestuur de sectoren waar het aantal kantoorbanen het sterkst zijn toegenomen. Daarmee hebben deze sectoren ook kantoorruimte nodig (gehad) om te kunnen groeien. Dit blijkt uit het feit dat deze sectoren ook een groot aandeel hebben binnen de totale opname van kantoorruimte in de MRDH tussen 2019 en 2023.

Wat opvalt is dat het aandeel zakelijke dienstverlening in de opname in die periode licht is gedaald, ten

[3] MRDH (2018), Strategie werklocaties. https://mrdh.nl/project/strategie-werklocaties-2019-2030
[4] Rotterdam (2019/2020), Nota Kantoren Rotterdam. https://rotterdam.raadsinformatie.nl/document/7734464/1/s19bb015904_1_52440_tds
[5] Den Haag (2019), Urgentieprogramma kantoren. https://denhaag.raadsinformatie.nl/document/8208885/3

opzichte van de periode 2014 – 2023. Dat met name het aandeel van de zakelijke dienstverlening in de afgelopen vijf jaar is afgenomen, kan te maken hebben met de concentratiebeweging van deze sector naar de hoogwaardige stedelijke multimodale locaties. Wanneer naar deze kantoorlocaties wordt verhuisd, is vaak te zien dat er meer vierkante meters kantoorruimte wordt achtergelaten op de oude locatie, dan dat opnieuw in gebruik wordt genomen op de grootstedelijke toplocatie. Daarmee vindt een consolidatieslag plaats waarmee kantoorruimten anders worden gebruikt. Ook doordat de huurprijs op de grootstedelijke toplocatie veelal hoger ligt, worden vaak lagere metrages aangehuurd.

Schrappen plancapaciteit en onttrekken van kantoorruimte
De regio heeft in de vigerende kantorenstrategie afgesproken om 1.000.000 m² kantorenmeters te reduceren. De focus op reductie van plancapaciteit en het onttrekken van incourante en leegstaande voorraad vanuit de vigerende kantorenstrategie is terug te zien in de ontwikkeling van de voorraad en de leegstand binnen de regio. Hoewel de onttrekking van kantoorruimte al voor 2019 begon, daalde de voorraad in de afgelopen vijf jaar van 10,35 miljoen m² naar circa 10,28 miljoen m². Tegelijkertijd daalde het leegstandspercentage[6] van 7,5% in 2019 naar 6,7% in 2023 binnen de MRDH.

Binnen de regio zijn verschillen in de ontwikkeling van de voorraad, de leegstand en (mate van) de krapte op de kantorenmarkt. Zo daalde de voorraad in Rotterdam van 3,27 miljoen m² in 2019 naar 3,17 miljoen m² in 2023, en daalde ook de leegstand van 8,0% naar 7,2% in diezelfde periode. Ook in Den Haag daalde de voorraad van 3,69 miljoen m² in 2019 naar 3,60 miljoen m² in 2023 en daalde de leegstand van 5,5% naar 4,3%. We concluderen dat op de grootstedelijke toplocaties zoals Rotterdam CBD en Den Haag CID dat de voorraad juist wel is toegenomen.

Tegelijkertijd blijven er ook kantoorlocaties binnen de MRDH waar, ondanks onttrekkingen, de leegstand hoog blijft. Een voorbeeld hiervan is de Plaspoelpolder. Tussen 2019 en 2023 daalde de voorraad van 571.600 m² naar 556.500 m². De leegstand bleef echter gedurende deze periode hoog en schommelde tussen de 7,7% en 16,4%. Hoewel op een groot deel van de kantoorlocaties de leegstand is gedaald in de afgelopen jaren, zijn er ook nog locaties met bovengemiddelde leegstand. Bijvoorbeeld op kantoorlocaties in Barendrecht (9,4%), Zoetermeer (10%), Pijnacker-Nootdorp (9,7%) en Capelle aan den Ijssel (15%) ligt de leegstand nog flink boven het gewenste frictieniveau[1]. Tegelijkertijd zijn er in veel van deze gemeenten concrete plannen voor transformatie. Denk daarbij aan 100.000 m² kantoorruimte transformeren naar wonen in Rivium (Capelle aan den IJssel) en het transformeren van 48.000 m² kantoorruimte naar wonen in het Entreegebied van Zoetermeer.

Beperkte realisatie van modern kantorenaanbod
Uit onze analyses, maar ook gesprekken met meerdere kantoorgemeenten in de MRDH, blijkt dat het lastig is om de beoogde plancapaciteit op de knooppuntlocaties daadwerkelijk te realiseren. De kwalitatieve schaarste aan kantoorruimte, maar tegelijkertijd ook de woningnood, leidt tot een strijd om de ruimte. Overheden komen hiermee in een spagaat. Enerzijds is het behouden van een diverse kantorenvoorraad van groot belang voor een gezonde regionale economie, anderzijds is er juist veel aandacht voor de realisatie van woonfunctie. Voor ontwikkelende partijen is het daarbij met name ook financieel interessanter om woonmeters te realiseren. Uit de provinciale marktconsultatie blijkt dat het bij kleinere ontwikkelingen lastig is om kantoormeters te realiseren, omdat deze vaak gecombineerd moeten worden met andere functies in bijvoorbeeld mixed-use gebouwen. Dergelijke gebouwen hebben niet de voorkeur voor ontwikkelende partijen en vastgoedbeleggers, daar de voorkeur vaak uitgaat naar sectorale portefeuilles als beleggingsproduct.

2.3 Toenemende polarisatie op de kantorenmarkt

Concentratiebeweging naar multifunctionele OV-knooppuntlocaties neemt verder toe
Een belangrijke structurele trend op de kantorenmarkt is een concentratiebeweging naar stedelijke gebieden: de hoogwaardige toplocaties weten een (nog) groter deel van de dynamiek op de kantorenmarkt aan zich te binden. Doorslaggevend daarin is dat deze locaties een inspirerende werklocatie weten te bieden als een aantrekkelijk alternatief voor, maar in combinatie met, de thuiswerkplek. Dit is ook een belangrijke aanjager in de ‘War for Talent’. Doordat de aard van het kantoorwerk verandert en de krappe arbeidsmarkt aanhoudt, stellen bedrijven andere eisen aan hun kantoorpanden, waarbij aandacht uitgaat naar een

[6] Vanaf 2023 zijn de voorraadcijfers afkomstig van Locatus. Voor 2023 werd gebruik gemaakt van de bron BAK. Hierdoor kan sprake zijn van een trendbreuk. Dit kan van invloed zijn op het leegstandscijfer door het noemer-effect.

centrale ontmoetingsplek. De nieuwe generatie werknemers geeft de voorkeur aan een bruisende, levendige en stedelijke werkomgeving. Dit vertaalt zich naar een duidelijke vraag naar specifieke kantoren; hoogwaardige, duurzame gebouwen op multimodale goedbereikbare locaties, bijvoorbeeld in centra van de grote steden, zowel binnen als buiten de randstad.

De concentratiebeweging naar de stedelijke kantorenlocaties wordt zichtbaar als we de opnamedynamiek binnen de MRDH analyseren. Uit de opnamedynamiek blijkt dat Rotterdam en Den Haag de meeste kantorenopname registeren. In 2022 bedroeg dit respectievelijk 42% en 23%, gevolgd door Rijswijk (5%), Zoetermeer (4%) en Delft (4%)[1]. Als we inzoomen op Den Haag en Rotterdam, blijkt dat de opname zich voornamelijk concentreert op bruisende, levendige, multimodale stedelijke locaties. Dit betreffen locaties zoals het CBD en de Binckhorst in Den Haag, het CBD en Centrum van Rotterdam.

Zeer beperkt aanbod van moderne kantoorruimte op meest aantrekkelijke locaties
Moderne kantoorruimte op multifunctionele ov-knooppuntlocaties is momenteel maar beperkt beschikbaar als gevolg van beperkte nieuwbouw. Bovendien vertrekken kantoorgebruikers die al een plek op de toplocaties hebben bemachtigd daar niet zo snel. Dit is ook zichtbaar binnen de MRDH wanneer naar de aanbodsituatie wordt gekeken. Op de knooppuntlocaties is zeer beperkt aanbod beschikbaar; voor grotere eindgebruikers is er nagenoeg geen keuze. Dit betekent dat eindgebruikers elders hun kantoormeters (ook buiten de regio) moeten aanhuren.

Het aanbod van kantoorruimte is in een groot deel van de regiogemeenten gedaald. Zo is bijvoorbeeld in de gemeente Rijswijk het aanbod afgelopen jaar gedaald van 135.300 m^2 naar 116.300 m^2 en in Capelle aan den IJssel van 93.900 naar 82.100 m^2[7]. Rotterdam en Den Haag kennen - naast het grootste aandeel in de opname - ook het grootste aandeel in het aanbod. Wanneer we vervolgens nader inzoomen op de meest gewilde kantoorlocaties binnen deze gemeenten, concluderen we dat op deze locaties de opname relatief hoog is, maar tegelijkertijd het aanbod van kantoorruimte gering is. Wanneer er in deze gebieden (kwalitatief hoogwaardig) aanbod vrijkomt, wordt dit door de concentratie van opname snel opgenomen. Dit is ook zichtbaar in de leegstandspercentages. Zo kent het CBD van Rotterdam een leegstandspercentage van 6,5% en kent het CID zelfs een leegstandspercentage van 5,2% ultimo 2023.

Verlenging van bestaande huurovereenkomsten voor gunstige voorwaarden
Door het beperkte aanbod en de beperkte leegstand, kan op deze – en andere hoogwaardige locaties – opname niet geconcretiseerd worden. Verhuizen naar een kwalitatief hoogwaardigere kantoorruimte is niet altijd mogelijk, waardoor huidige huurovereenkomsten vaak tegen gunstige voorwaarden worden verlengd. Op locaties waar veel nieuwe hoogwaardige kantoren tegelijkertijd beschikbaar is gekomen, is een grote interesse van potentiële gebruikers. Dit leidt tot een polarisatie op de kantorenmarkt, waarbij huurprijzen in het hoogwaardige segment stijgen als gevolg van de selectieve opwaartse vraagdruk. Tegelijkertijd zien we een afname in opgenomen meters op monofunctionele kantoorlocaties, in sommige gevallen leidend tot overmatig aanbod een groeiende leegstand. We verwachten dat deze tweekoppigheid van de kantorenmarkt ook langjarig zal doorzetten.

2.4 Naast fijne werkomgeving, sterke voorkeur voor duurzaam, gezond kantoorpand

Naast een fijne werkomgeving op een goed bereikbare locatie, is het voor steeds meer organisaties van belang om zich in een duurzaam pand te huisvesten. Zo is het voor (grote) beursgenoteerde bedrijven verplicht om te rapporteren over de duurzaamheidsinformatie (ESG) in het jaarverslag in de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Hiermee wordt duidelijk wat klimaatverandering betekent voor de waardeontwikkeling van een onderneming en wat hun impact is op het milieu[8]. Daarin wordt ook gerapporteerd over de huisvesting. Ook voor minder grote bedrijven is een duurzaam kantoorpand van belang. De energiecrisis als gevolg van de Oekraïneoorlog heeft laten zien dat hoge stookkosten – en daarmee hoge servicekosten – een financieel risico kunnen zijn. Voor kantoorgebruikers heeft een gunstig energielabel de voorkeur, wat zich vertaalt in hogere huren, maar lagere servicekosten. Ook investeerders en beleggers hebben de verplichting om duidelijkheid te verschaffen over hun duurzaamheidsimpact van investeringsbeslissingen. Het doel daarvan is o.a. het managen van financiële klimaatrisico's, het

[7] NVM Business (2023), Stand van zaken kantorenmarkt 2023. https://www.nvm.nl/media/wrzfaj5s/stand-van-zaken-kantorenmarkt-2023.pdf
[8] AFM (2024), Voor 2024 nog grote stappen nodig in duurzaamheidsinformatie jaarverslaggeving. https://www.afm.nl/nl-nl/sector/actueel/2023/maart/grote-stappen-nodig-duurzaamheidsinformatie-jaarverslag

heroriënteren van kapitaal richting duurzame beleggingen en het verbeteren van de transparantie in de markt[9].

Verder is er vanuit vastgoedinvesteerders ook een belang om een kantoorpand met een gunstig energielabel te realiseren. Zeer energiezuinige kantoren met energielabel A+ of hoger vinden relatief snel een nieuwe huurders. Label A, B of C zijn allang niet voldoende meer. De meeste leegstaande kantoren hebben label A. Voor eigenaren betekent een kantoor met energielabel A daarom geen garantie om snel een nieuwe huurder te vinden[10]. Tot slot zien we dat hittestress en klimaatadaptatie steeds belangrijker worden op kantoorlocaties. Het realiseren van woningen, kantoren en andere functies vraagt ook om investeringen in de openbare ruimte en het toevoegen van groen[11]. Ook in de BREEAM certificeringen van kantoorpanden wordt getoetst op o.a. buitenruimten en waterberging. Zo maakt in veel gevallen het investeren in de buitenruimte het verschil tussen BREEAM Excellent en BREEAM Outstanding[12].

[9] Cushman & Wakefield (2021), Kwetsbare systemen, kwetsbare stad. https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/klimaatrisico

[10] Colliers (2024), Label-A kantoren niet meer voldoende voor huurders. https://www.colliers.com/nl-nl/research/label-a-kantoren-niet-meer-voldoende-voor-huurders

[11] Den Haag (2024), Archief van projecten. https://projecten.denhaag.nl/gebied/

[12] Ecoleon (2016), BREEAM-Excellent of Outstanding, het verschil! https://ecoleon.nl/breeam-excellent-outstanding/

3 Kernkeuzes die voorliggen

In dit hoofdstuk presenteren we de belangrijkste beslissingen en vraagstukken die relevant zijn voor de actualisatie van de kantorenstrategie. De onderwerpen zijn gebaseerd op de provinciale raming en kaders van de provincie Zuid-Holland; de huidige marktomstandigheden en de ontwikkelingen in uw regionale kantorenmarkt. Het is niet ons doel om volledig te zijn qua onderwerpen; of om een specifieke richting te kiezen. De keuzes en vragen die we hieronder presenteren, dienen als input en startpunt voor de discussie over de actualisatie van de kantorenstrategie. Ook halen we input voor de kantorenstrategie op bij marktpartijen door middel van een marktconsultatie.

1. Meer focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod
2. Versterken en verduurzamen van de kwaliteit van de bestaande kantorenvoorraad
3. Helder afwegingskader voor onttrekken van kantoormeters
4. Meer regie op ‘juiste bedrijf op de juiste plek’?
5. Behoud van regie op ‘speciale kantoorlocaties’
6. Voldoende ruimte voor lokale (kleinschalige) kantoren

3.1 Meer focus op realisatie van voldoende, modern kantorenaanbod (‘ruimte voor economie’)

Wat houdt het in?
Het tekort aan kwalitatief kantorenaanbod vraagt om realisatie van modern kantorenaanbod op de meest kansrijke (knooppunt)locaties. Dit is een transitie in denken en doen in vergelijking met de vigerende kantorenstrategie, waarbij marktstructurering en afname van (plan)aanbod een belangrijke doelstelling was.

Naast groei van de kantorenvoorraad als gevolg van uitbreidingsvraag, moet voldoende aandacht zijn voor vervanging van incourant aanbod op de meest courante plekken, maar ook behoud van bestaande kantoorruimte, in de gemeente en regio. Van belang is om de lange termijnambities van gemeenten en regio goed te monitoren: een forse groei van aantal inwoners heeft invloed op de gewenste woon-werkratio en daarmee ook op het aantal kantoorbanen. Dit vraagt om regie en sturing van de gemeenten en regio, maar ook concrete doelstellingen en ambities.

Kernvragen:
- Welke locaties vernieuwen en versterken? Hoe meer richting geven aan strategie?
- Wat vraagt dit van de regio, de markt, maar ook van andere overheden, zoals de provincie?

3.2 Versterken en verduurzamen van de kwaliteit van de bestaande kantorenvoorraad

Wat houdt het in?
Naast realisatie van modern kantorenaanbod blijft behoud en versterken van de kwaliteit (én verduurzaming) van bestaande kantoorlocaties belangrijk. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is dat het beschikbare kantorenaanbod (mits courant/locatie met toekomst) intensief wordt gebruikt, ook via vernieuwing en hergebruik. Dit kan in praktijk ook sloop-nieuwbouw betekenen, of sloop en nieuwbouw op een andere locatie. Het creëren van een aantrekkelijke mix van aanvullende functies in een dynamische, stedelijke woon-werkomgeving hoort hier ook bij.

Ook verduurzaming van de bestaande voorraad is een belangrijk onderdeel. Een groot deel van de kantorenvoorraad moet nog een verdere verduurzamingsslag maken om aan de eisen van de moderne kantoorgebruiker te voldoen. Idealiter is er daarbij ook aandacht voor het versterken van de omgeving en openbare ruimte. Denk daarbij aan het vergroenen van kantoorlocaties, inzetten op waterberging en het inrichten van de openbare ruimte om te komen tot te prettige, gezonde werkomgeving.

Kernvragen:
- Welke locaties behouden en versterken?
- Hoe stimuleren we eigenaren tot verdere verduurzaming van gebouwen?
- Hoe bijdragen aan gezonde, fijne werkomgevingen, met naast een kwalitatief pand ook een kwalitatieve locatie en omgeving?

3.3 Helder afwegingskader voor onttrekken van kantoormeters

Wat houdt het in?
Het realiseren van moderne kantoormeters (inclusief vervangingsvraag) op de meest kansrijke (knooppunt)locaties vraagt tegelijkertijd ook om het onttrekken (sloop/transformatie) van de incourante voorraad. Daarmee wordt een toekomstig overaanbod aan kantoormeters voorkomen. Het verdunnen van de incourante kantorenvoorraad biedt mogelijkheden voor transformatie naar andere functies, zoals woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen en/of bedrijfsruimte. Van belang is om initiatieven voor transformatie van kantoren goed te kunnen beoordelen op wenselijkheid. Zo wordt voorkomen dat kantoorpanden met veel toekomstpotentie transformeren naar wonen, maar ook andersom, dat incourant aanbod te lang op de markt blijft.

Kernvragen:
- Welke (type) locaties / gebieden minder potentie?
- Hoe komen tot een strategische afweging voor transformatie van gebouwen?

3.4 Meer regie voor ‘juiste bedrijf op de juiste plek’?

Wat houdt het in?
De MRDH kent een sterke vertegenwoordiging van zakelijke dienstverlening, onderzoek, openbaar bestuur, ICT en zorg. Ook binnen het provinciaal omgevingsbeleid (ontwerp herziening[13]) worden een aantal specifieke innovatieclusters beschreven, waaronder Life Sciences & Health, Aerospace en de Industriële Biotechnologie. Tegelijkertijd zijn er op (boven)lokaal niveau ook gemeenten die zich richten op speerpuntsectoren, maar bijvoorbeeld ook gemeenten die groot belang hechten aan betaalbaarheid van kantoorruimte voor startups, scale-ups en/of de creatieve sector. Nu de ruimte voor economie meer schaars is, vraagt u zich af of u de mogelijkheden voor selectief vestigingsbeleid moet verkennen. Om daarmee meer gericht regie te voeren op ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’. Tegelijkertijd vraagt u zich als gemeenten af hoe uw instrumentarium daarvoor wilt inrichten en wat dit betekent voor uw kantorenmarkt als geheel.

Kernvragen:
- Welke sectoren en/of doelgroepen verdienen extra aandacht en voorkeur?
- Welke voor- en nadelen heeft selectief vestigingsbeleid op de kantorenmarkt? Is dit wenselijk?
- Welke mogelijkheden heeft u als regio/gemeente voor selectief vestigingsbeleid?

3.5 Behoud van regie op ‘speciale kantoorlocaties’

Wat houdt het in?
De provincie heeft aan de regio gevraagd om in de actualisatie van de kantorenstrategie in te gaan op ‘speciale kantorenlocaties’ vanuit ruimtelijk beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in vier typen ‘speciale kantorenlocaties’, waaronder: bedrijfsgebonden kantoren; functiegebonden kantoren; en speciale clusters en science locaties. Bij deze laatste gaat het om TU Delft Campus Zuid (Delft), Erasmus Hoboken en Woudenstein (Rotterdam), Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg (Den Haag) en World Horti

[13] Provincie Zuid-Holland (2024), Innovatie stimuleren binnen specifieke clusters. https://omgevingsbeleid.zuid-holland.nl/omgevingsprogramma/maatregelen/ontwerpversie/3/5b890a00-d281-42fc-a227-9a742b9226d1c

Center (Westland). De provincie Zuid-Holland verwacht in de kantorenstrategie dat wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met speciale kantoren. Zij geeft aan dat bij transformatie van een bedrijfsgebonden (of functiegebonden) kantoor naar een 'algemeen / regulier kantoor' geldt dat dit moet passen bij de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten, maar ook andere eisen voor een bedrijventerrein (zoals mobiliteit en milieucategorie).

Met 'speciale locaties' worden kantoren bedoeld rond de universiteiten, de functiegebonden werkruimtes op Rotterdam The Hague Airport, haven en veiling en de speciale clusters zoals internationale veiligheid, medisch cluster en World Forum.

Ten aanzien van 'speciale kantoren' is in de vigerende kantorenstrategie afgesproken dat de regio zich committeert "aan de behoefteraming voor lokale en functiegebonden kantoren (havens, veiling, luchthaven). De gemeentelijke gebiedsvisies geven richting aan de optimalisatie van de kantorenvoorraad". En "voor science locaties zoals EUR Woudestein en Erasmus Hoboken staat plancapaciteit gereserveerd en worden gebiedsvisies ontwikkeld om de behoefte nader te onderbouwen (ook conform de Ladder voor duurzame verstedelijking)".

Kernvragen:
- Hoe omgaan met speciale locaties? Voldoet het huidige afwegingskader?

3.6 Voldoende ruimte voor lokale (kleinschalige) kantoren

Voornamelijk in kleinere en middelgrote kantoorgemeenten met weinig formele kantoorlocaties is een groot deel van de gemeentelijke kantorenvoorraad gevestigd op bedrijventerreinen. Daar dragen deze kantoren in belangrijke mate bij aan de lokale economie en bieden ruimte aan lokale MKB-bedrijven. Van belang is om ook in deze gemeenten voldoende ruimte te behouden voor lokale kantoorgebruikers, mede omdat het midden- en kleinbedrijf (mkb) het fundament is van de Zuid-Hollandse economie[14].

Tegelijkertijd concluderen we dat kantoren op bedrijventerreinen vaak een minder toekomstbestendige product-markt combinatie zijn en de leegstand van kantoorruimte op bedrijventerreinen veelal bovengemiddeld is. Daarnaast is er een tekort aan ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers ('beter benutten'), maar neemt ook het aandeel hoogwaardige bedrijfsruimte (met 'hybride' werkruimte, waar kantoor- en bedrijfsruimte in elkaar overloopt) langzaamaan toe. Dit vraagt om een nadere afweging op lokaal en regionaal niveau. Naast kantoren op bedrijventerreinen zijn kantoren op solitaire locaties in het centrum en/of de wijk van gemeenten gevestigd. Enerzijds zijn lokale kantoren ten behoeve van het lokale MKB en het werken in de wijk noodzakelijk voor de lokale economie. Anderzijds vraagt het om enige voorzichtigheid, omdat deze kantoren kwetsbaar zijn voor leegstand.

Voor lokale, kleinschalige kantoorruimte hebben de regiogemeenten afgesproken in de vigerende kantorenstrategie dat kleinschalige uitbreidingen van bestaande panden mogelijk zijn, met een maximum van 10% van het bestaande vloeroppervlak. Bij (lokale) zelfstandige kantoren (tot 1.000 m2 vvo) is afgesproken om gebruik te maken van het afwegingskader, met een voorkeur voor goed bereikbare locaties, gelegen nabij voorzieningen.

Kernvragen:
- Hoe omgaan met uitbreiding van (kleinschalige) lokale kantoorruimte?
- Hoe borgen we de mogelijkheid voor kleine- en middelgrote kantoorgemeenten om voor de lokale economie kantorenmeters op te nemen in de plancapaciteit, dan wel te ontwikkelen?

[14] Provincie Zuid-Holland (2024), Midden- en kleinbedrijf (mkb). https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie/midden-kleinbedrijf-mkb/

provincie Zuid-Holland

Gedeputeerde Staten

Contact
M.H. (Tjeu) Paffen
T 06 43 08 07 41
mh.paffen@pzh.nl

Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl/contact

Datum
Zie verzenddatum linksonder

Ons kenmerk
PZH-2024-856860048
DOS-2018-0001432

Uw kenmerk
N.v.t.

Bijlagen
4

Metropoolregio Rotterdam Den Haag
Postbus 21012
3001 AA Rotterdam

Onderwerp
Uitvraag actualisering regionale kantorenvisie

Geachte heer Spoon en mevrouw Bruines,

De provincie werkt aan een welvarend en krachtig Zuid-Holland met ruimte voor ondernemerschap. Een goed vestigingsklimaat met een sterke kantorenmarkt draagt hieraan bij. Daarbij is het van belang dat er voldoende kantoren zijn van de juiste kwaliteit op de juiste locaties.

Om dit te kunnen realiseren wil de provincie, gezamenlijk met de regio, binnenstedelijke kantorenplannen mogelijk maken en monitoren middels een actualisering van de regionale kantorenvisie. Hiermee kunnen wij, samen met u, tijdig op nieuwe ontwikkelingen inspelen. De actualisatie van de kantorenvisie wordt aanvaard tot 1 juli 2030, waarbij de programmering (waaronder planlijst[1]) jaarlijks geactualiseerd kan worden. De onderdelen, bestaande uit een (geactualiseerde) visie en programma, worden later in deze brief behandeld.

Achtergrond
Op 1 juli 2025 loopt de termijn van onze aanvaarding van de regionale kantorenvisie voor Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) af. Om de regionale kantorenvisie te kunnen actualiseren heeft de provincie Zuid-Holland een Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland 2023 (hierna: behoefteraming, zie bijlage) laten uitvoeren in 2023. Hiervoor heeft de MRDH via een klankbordgroep en ambtelijke en bestuurlijk overleggen input geleverd. Daarnaast stelt de provincie jaarlijks een trendrapportage op om de laatste trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt te monitoren. De meest actuele trendrapportage (opgesteld in 2024) is ook ter kennisname toegevoegd in de bijlage.

Aan de hand van de nieuwste behoefteraming worden er kleine wijzigingen voorgesteld in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (artikel 7.50 & 7.51 kantoren). Deze wijzigingen worden later formeel bekrachtigd in de Herziening 2024 van het Omgevingsbeleid.

[1] Bestaande uit harde planvoorraad, zachte planvoorraad en onttrekking voorraad. Zie pagina 4 voor meer informatie.

De twee belangrijkste wijzigingen zijn (i) het beperkt toevoegen van groeilocaties in de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland op goed bereikbare centrumlocaties. Deze locaties zijn benoemd in bijlage 2. Daarnaast wordt (ii) de hoofdstructuur direct gekoppeld aan de behoefte zoals weergegeven in de behoefteraming. Alleen als er ruimte is in de behoefteraming, zie Bijlage 1, kunnen er kantoormeters worden toegevoegd op deze locaties. De doorlooptijd van de kantorenvisie blijft 5 jaar en loopt dus bij een nieuwe aanvaarding tot 1 juli 2030.

Gedeputeerde Staten (GS) kunnen uw geactualiseerde regionale kantorenvisie aanvaarden als deze in lijn is met het hiernavolgende handelingskader en de daar bijbehorende onderdelen van de regionale kantorenvisie. Wij ontvangen graag uw ambtelijk afgestemde geactualiseerde kantorenvisie voor 31 december 2024. Uw bestuurlijk afgestemde geactualiseerde kantorenvisie ontvangen wij graag voor 28 februari 2025. De provincie ontvangt graag een overzicht van de exacte wijzigingen indien er een verschil bestaat tussen de ambtelijke en bestuurlijke versie.

Onderdelen Actualisering Regionale Kantorenvisie
De volgende 5 onderdelen willen wij graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie van de MRDH. Uitgangspositie hierbij is de periode tot 2030 met een doorkijk tot 2035 voor de programmering. Voor de programmering kunt u de kantorencijfers uit de behoefteraming gebruiken.

1. Visie op uw regionale kantorenmarkt, inclusief (i) aanpak leegstand en behoud van kantoren op goede locaties, (ii) waar de transformatie van incourante leegstaande kantoren naar andere functies op minder goede locaties (bijvoorbeeld wonen) mogelijk is en (iii) hoe voor het MKB voldoende kantoorruimte blijft;
2. Uitwerking van de visie op de bestaande kantorenvoorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming kantoren Zuid-Holland (Cushman & Wakefield, 2023);
3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid;
4. Visie op duurzaamheid en de relatie met mobiliteit;
5. Monitoring.

In de huidige regionale kantorenvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen de Rotterdamse en Haagse regio. We willen graag een overzicht per kantorenlocatie, en een onderscheid tussen de kantoormarkten van de Haagse en Rotterdamse regio. In Bijlage 1 is te zien dat binnen de Haagse regio en de Rotterdamse regio de steden Den Haag en Rotterdam een groot aandeel hebben. Deze verhouding willen we ook graag terugzien in de geactualiseerde regionale kantorenvisie van de MRDH.

Hieronder vindt u een toelichting op de eerder genoemde onderdelen waaruit de geactualiseerde kantorenvisie moet bestaan.

1. In de visie op uw regionale kantorenmarkt verwachten wij dat u ingaat op de volgende zaken:
   - Een terugblik op de huidige kantorenvisie. Wat is er gerealiseerd, wat is veranderd in de tussentijd en tegen welke zaken loopt u aan bij transformatie van kantoren;
   - Een overzicht van de huidige trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt op regionaal niveau;

- Hoe het huidige aanbod eruit ziet;
- Op welke kantorenlocaties kan worden ingezet op vernieuwing en hergebruik, inclusief efficiënt ruimtegebruik zoals functiemenging. We willen hierbij graag een visie hoe gemeenten omgaan met leegstand en behoud van kantoren op goede centrumlocaties;
- Op welke kantorenlocaties kantoorruimte wordt onttrokken (sloop en transformatie) en op welke locaties planaanbod wordt geschrapt. Hierbij willen we graag een overzicht met gerealiseerde en verwachte toekomstige onttrekkingen. Daarnaast ontvangen we graag een overzicht op welke kantorenlocaties transformatie van incourante leegstaande kantoren naar een andere functie (bijvoorbeeld wonen) mogelijk kan worden gemaakt.
- Hoe er voor het (lokale) MKB, met name voor startende en doorgroeiende ondernemingen voldoende kantoorruimte is of wordt vrijgemaakt.
- Het aanvaarden van de visie door GS betekent overigens niet dat er daarmee ook een akkoord is voor de toekomstige transformaties. Een integrale beoordeling dient alsnog te worden gemaakt, conform provinciale richtlijnen, bij beoordeling van het omgevingsplan. In de aanvaardingsbrief zullen we expliciet aangeven welke planvoorraad, sloop en transformaties we accepteren;

2. In de uitwerking van de visie op de bestaande voorraad voor toekomstige kwaliteit en kwantiteit en benodigde planvoorraad verwachten we dat u, met inachtneming van het kwantitatieve kader zoals opgenomen in de Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland 2023 (zie Bijlage 1) ingaat op de volgende zaken:
   - Zorgen voor het realiseren van voldoende kwaliteit en kwantiteit op voornamelijk grootstedelijke toplocaties uit de hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland;
   - Waar in de regio nog planvoorraad behouden moet blijven, gekoppeld aan behoefteraming, toekomststrategieën en locatietypen uit de behoefteraming;
   - Inbouwen flexibiliteit en adaptiviteit om in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen, binnen de grenzen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (bijv. door monitoring en/of onderprogrammering).

   <u>Het kwantitatieve kader houdt o.a. in:</u>
   - In de bijgevoegde Bijlage 1 van de behoefteraming vindt u de gewenste voorraad t/m 2035 per gemeente. Voor uitleg ten aanzien van een negatieve of positieve uitbreidingsvraag, verwijzen wij u naar Bijlage VII van de behoefteraming. Wij gaan uit van het **minimumscenario per gemeente**[2]. Wij willen graag in uw plannen terugzien dat de invulling van het aantal kantoren en de benodigde planvoorraad aansluit bij de strategieën die u terugvindt in Bijlage 2. Deze strategieën zijn ook gebonden aan de bandbreedte per gemeente (Bijlage 1). Voor de MRDH betekent dit voor 2035 geaggregeerd een uitbreidingsbehoefte van 316.900 m2 (= minimumscenario) met een vervangingsbehoefte van 1.037.500 m2 om tot een gewenste kantorenvoorraad te komen. Bij de vervangingsbehoefte graag aandacht voor efficiënt ruimtegebruik. De

[2] Er is gekozen voor het minimumscenario, omdat dit scenario het meest realistisch wordt geacht in de behoefteraming. De bandbreedte volgt namelijk uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minde ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was.

splitsing tussen de Haagse en Rotterdams regio vindt u in Bijlage VIII van de behoefteraming. We ontvangen graag een planlijst met peiljaar 2035, waarin minimaal onderscheid wordt gemaakt in: harde planvoorraad[3], zachte planvoorraad[4] en onttrekking voorraad[5]. Plannen die reeds zijn gerealiseerd hoeven hier dus niet in opgenomen te worden: deze zijn al zichtbaar in de voorraad zoals weergegeven in de behoefteraming.

- Dat de kantorenlocaties met een (inter)nationale reikwijdte, zie Bijlage 2, de hoogste groeipotentie hebben, en dat de kantorenlocaties met een provinciale reikwijdte een beperkte groei of afname van het planaanbod hebben;
- Dat er voor de kantorenlocaties met regionale reikwijdte, zie Bijlage 2, geen extra planvoorraad mag worden toegevoegd. Hier ligt een opgave om fors te verdunnen, zowel planaanbod als bestaand aanbod. Hiervoor willen we graag terugzien welke stappen (hoe en hoeveel m2) per kantorenlocatie er worden genomen om dit te realiseren;
- Kleine kantoren (kleiner dan 1.000 m2) zijn mogelijk indien dit conform artikel 7.51 is van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). Dit betreft dus kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlakte van 1.000m2 per vestiging voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat. We willen in deze kantorenvisie in kaart gebracht hebben welke omgevingsplannen al kleine kantoren mogelijk maken.

3. Speciale kantorenlocaties vanuit ruimtelijk beleid
   Hierbij maken we onderscheid tussen bedrijfsgebonden kantoren, functiegebonden kantoren[6], speciale clusters en science locaties[7].
   In de kantorenvisie verwachten we een visie waarin wordt toegelicht hoe wordt omgegaan met deze speciale kantoren. Daarbij vragen wij in het bijzonder aandacht voor solitaire kantoren op bedrijventerreinen en in hoeverre dit past binnen uw kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten. Een algemeen kantoor op een bedrijventerrein is niet altijd geschikt. Aan de andere kant willen we graag de ongewenste leegstand van bedrijfsgebonden kantoren verminderen. Als er bedrijfsgebonden kantoren te transformeren zijn naar algemene kantoren moet dit passen op het bedrijventerrein, onder andere qua vervoersbewegingen en de milieucategorie op het bedrijventerrein. Daarnaast mag het niet ten koste gaan van de behoefte aan reguliere kantorenlocaties.

4. Visie duurzaamheid
   De provincie Zuid-Holland heeft ambities op het gebied van duurzaamheid, onder andere op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulair. Per 1 januari 2023 is de wettelijke toepassing inzake Energielabel C van kracht voor de meeste kantoren. We zien graag uw visie

[3] Plannen waarvoor een bouwvergunning is afgeleverd, maar die nog niet in aanbouw zijn genomen (definitie: Neprom).
[4] Plannen waarvoor nog geen bouwvergunning is afgeleverd. Deze plannen verkeren in de ideefase of in de planfase (definitie: Neprom).
[5] Voorgenomen onttrekking van kantorenvoorraad, ofwel door sloop ofwel door transformatie.
[6] Functie gebonden kantoren zijn nauw verbonden met een veiling, een haven of een luchthaven.
[7] De volgende locaties in Zuid-Holland zijn aangeduid als speciale clusters en science locaties: Bio Science Park (Leiden), TU Delft Campus Zuid (Delft), Estec en Space Business Park (Noordwijk), Erasmus Hoboken en Woudenstein (Rotterdam), Internationale Zone en (Oude) Waalsdorperweg (Den Haag) en World Horti Center (Westland).

en welke actie, waaronder handhavingsstrategie, u als regio onderneemt om te voldoen aan deze verplichting. Daarnaast zien we graag uw visie ten aanzien van Energielabel A, klimaatadaptief bouwen, het minimaliseren woon-werkverkeer en de invloed van duurzaamheidsontwikkelingen op de mobiliteit.

Graag zien wij een visie op het verduurzamen van het kantorenaanbod in uw regio en hoe u dit, met inachtneming van de bevoegdheden en rollen van de verschillende betrokken partijen, wilt realiseren. Wij nodigen u uit om in de visie (niet op pandniveau) alvast een doorkijk te maken hoe ervoor gezorgd kan worden dat kantoren in 2050 klimaatneutraal zijn.

5. Monitoring
   Monitoring is essentieel om goed te kunnen blijven sturen op de programmering. Wij zien graag een manier waarop de zachte en harde planvoorraad inclusief sloop en transformatie wordt gemonitord. De provincie wil daarbij betrokken en geïnformeerd worden. Op welke wijze kan de regio toewerken naar een gezamenlijke monitoring op provinciaal schaalniveau? Wij zijn benieuwd welke procesafspraken wij met u kunnen maken over bijvoorbeeld de jaarlijkse trendrapportage kantoren inclusief dashboard van de provincie Zuid-Holland.

Aandachtspunten
We vragen u bij het opstellen van de regionale kantorenvisie ook aandacht te hebben voor de relatie met andere opgaven zoals wonen en mobiliteit. Daarnaast is het Ruimtelijk Voorstel vastgesteld door Provinciale Staten in maart 2024. Het is belangrijk dat de visie en programmering in lijn is met het Ruimtelijk Voorstel.

Procedures regionale kantorenvisie
Als in de kantorenvisie bovenstaande onderdelen voldoende zijn onderbouwd en in lijn zijn met de gegeven kaders in de behoefteraming (Bijlage 1) en hoofdstructuur kantoren (Bijlage 2), dan kunnen wij de actualisering van de kantorenvisie aanvaarden. Hiermee is, naar ons oordeel, de behoefte aangetoond en regionaal afgestemd voor de Omgevingsplannen die onderdeel zijn van de aanvaarde regionale kantorenvisie. Dit betekent dat deze plannen voldoen aan trede 1 en 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

<u>Vervolgprocedure</u>
Wij verzoeken u uw ambtelijke versie van de actualisering van de regionale kantorenvisie uiterlijk 31 december 2024 bij ons aan te leveren. Uw bestuurlijke versie ontvangen we uiterlijk 28 februari 2025. De aanvaarding van de geactualiseerde regionale kantorenvisie door GS zal voor 1 juli 2025 plaatsvinden. Wij aanvaarden deze visie voor een periode van vijf jaar (tot uiterlijk 1 juli 2030). Het is mogelijk om tussentijds het regionaal programma jaarlijks aan te passen.

Wij willen graag betrokken zijn bij het actualiseren van de regionale kantorenvisie, zodat we tijdig samen met u de goede richting van de nieuwe visie kunnen bespreken. Wij zullen contact met u opnemen om te kijken welke ondersteuning en welke ambtelijke en bestuurlijke overleggen hiervoor geschikt zijn. Daarnaast verzoeken wij u voor de indiening van de regionale visie met ons de conceptversies te bespreken, zodat we het proces van de aanvaarding van de regionale kantorenvisie zo soepel mogelijk kunnen laten verlopen. Ambtelijk kunt u tussenversies afstemmen met de regio-

account Ruimte voor Ondernemen voor uw regio en de beleidsmedewerker kantoren.

Terugvaloptie provincie
Indien er per 1 juli 2025 nog geen door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale kantorenvisie is, zullen wij per ruimtelijk plan beoordelen of het plan voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en aan ons provinciaal ruimtelijk beleid.

Wij wensen u veel succes met het actualiseren van de regionale kantorenvisie.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, plv. voorzitter,





drs. M.J.A. van Bijnen MBA M.E. van Leeuwen

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2018-0001432) te vermelden dat wij rechts bovenaan in deze brief hebben opgenomen.

Bijlagen

1. Gedetailleerde ruimtebehoefte Haagse & Rotterdamse regio MRDH (Bron: Bijlage XI en XII Behoefteraming kantoren, 2023)
2. Hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland
3. Behoefteraming kantoren 2023 provincie Zuid-Holland
4. Trendrapportage kantoren 2024 provincie Zuid-Holland

Bijlage 1: Gedetailleerde ruimtebehoefte Haagse & Rotterdamse regio MRDH (Bron: Bijlage XI en XII Behoefteraming Kantoren, 2023)

BIJLAGE

Bijlage XI | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Haagse Regio (1/2)

[1] Betreft de (geprognotiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

[2] Bron: Locatus (2022).

[3] Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

[4] Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

[5] Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 68 van de kantorenopname voor de Haagse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME[1]	VOORRAAD[2]	LEEGSTAND[3]	LQR VOORRAAD[4]	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING[5]		VERVANGING[5]
						Min	*Max*	*Min*	*Max*	
Haagse regio	2022	96.000	5.698.400	6,6%	64					
	2030	128.800				5.798.300	5.825.700	99.900	127.300	325.500
	2035	134.300				5.859.400	5.906.800	161.000	208.400	524.100
	2040	141.900				5.885.200	5.940.800	186.800	242.400	725.000
Delft	2022	10.200	395.100	8,0%	64					
	2030	9.800				398.000	400.400	2.900	5.300	36.200
	2035	10.200				402.600	406.600	7.500	11.500	58.800
	2040	10.800				404.500	409.200	9.400	14.100	81.300
Den Haag	2022	58.800	3.654.300	4,4%	67					
	2030	89.200				3.806.100	3.822.100	151.800	167.800	180.200
	2035	93.000				3.848.300	3.878.400	194.000	224.100	285.900
	2040	98.200				3.866.100	3.902.000	211.800	247.700	392.800
Leidschendam-Voorburg	2022		148.300	0,8%	66					
	2030	3.600				163.900	165.800	15.600	17.500	7.400
	2035	3.800				165.600	168.100	17.300	19.800	12.600
	2040	4.000				166.400	169.100	18.100	20.800	18.100
Midden-Delfland	2022	-	12.400	-	33					
	2030	-				13.400	13.400	1.000	1.000	-
	2035	-				13.400	13.400	1.000	1.000	100
	2040	-				13.400	13.400	1.000	1.000	100
Pijnacker-Nootdorp	2022	-	31.700	9,7%	48					
	2030	200				30.900	30.900	-800	-800	1.200
	2035	200				31.000	31.000	-700	-700	2.000
	2040	200				31.000	31.100	-700	-600	2.800
Rijswijk	2022	12.400	722.800	17%	60					
	2030	11.700				653.900	656.200	-68.900	-66.600	57.900
	2035	12.200				659.400	663.500	-63.400	-59.300	94.900
	2040	12.900				661.800	666.600	-61.000	-56.200	132.900

BIJLAGE

Bijlage XI | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Haagse Regio (2/2)

[1] Betreft de (geprognotiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

[2] Bron: Locatus (2022).

[3] Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

[4] Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

[5] Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 68 van de kantorenopname voor de Haagse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME[1]	VOORRAAD[2]	LEEGSTAND[3]	LQR VOORRAAD[4]	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING[5]		VERVANGING[5]
						Min	*Max*	*Min*	*Max*	*Max*
Wassenaar	2022	-	74.800	5,8%	46					
	2030	100				75.600	75.600	800	800	800
	2035	100				75.700	75.700	900	900	1.300
	2040	100				75.700	75.700	900	900	1.700
Westland	2022	4.400	109.600	3,9%	33					
	2030	1.200				112.000	112.300	2.400	2.700	8.900
	2035	1.300				112.800	112.900	3.200	3.300	14.100
	2040	1.400				113.100	113.100	3.500	3.500	19.200
Zoetermeer	2022	10.200	549.600	10%	62					
	2030	13.000				544.700	549.200	-4.900	-400	32.900
	2035	13.500				550.800	557.400	1.200	7.800	54.400
	2040	14.300				553.400	560.800	3.800	11.200	76.100

BIJLAGE

Bijlage XII | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Rotterdamse Regio (1/2)

[1] Betreft de (geprognotiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

[2] Bron: Locatus (2022).

[3] Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

[4] Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

[5] Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 66 van de kantorenopname voor de Rotterdamse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME[1]	VOORRAAD[2]	LEEGSTAND[3]	LQR VOORRAAD[4]	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING[5]		VERVANGING[5]
						Min	*Max*	*Min*	*Max*	
Rotterdamse regio	2022	125.000	4.420.800	7,3%	60					
	2030	161.700				4.499.700	4.531.700	78.900	110.900	329.700
	2035	168.700				4.576.700	4.633.700	155.900	212.900	513.400
	2040	178.100				4.608.800	4.676.300	188.000	255.500	688.600
Albrandswaard	2022	600	32.100	10%	56					
	2030	700				31.600	31.900	-500	-200	3.700
	2035	800				32.000	32.300	-100	200	6.000
	2040	800				32.100	32.500	-	400	8.400
Barendrecht	2022	1.600	107.400	9,4%	41					
	2030	4.000				104.300	104.400	-3.100	-3.000	25.100
	2035	4.200				106.300	106.800	-1.100	-600	36.900
	2040	4.400				107.100	107.800	-300	400	48.000
Capelle aan den IJssel	2022	7.400	446.600	15%	58					
	2030	12.700				424.000	428.800	-22.600	-17.800	48.300
	2035	13.200				430.000	436.800	-16.600	-9.800	79.400
	2040	14.000				432.500	440.200	-14.100	-6.400	109.800
Krimpen aan den IJssel	2022	-	29.600	2,8%	34					
	2030	300				30.600	30.600	1.000	1.000	2.100
	2035	300				30.700	30.800	1.100	1.200	3.100
	2040	300				30.800	30.800	1.200	1.200	4.200
Lansingerland	2022	-	53.500	1,3%	43					
	2030	800				59.400	60.200	5.900	6.700	2.600
	2035	900				59.800	60.800	6.300	7.300	5.600
	2040	900				59.900	61.000	6.400	7.500	8.900
Maassluis	2022	600	32.100	-	61					
	2030	200				34.300	34.300	2.200	2.200	1.000
	2035	200				34.400	34.400	2.300	2.300	1.500
	2040	200				34.500	34.500	2.400	2.400	2.100

BIJLAGE

Bijlage XII | Gedetailleerde ruimtebehoefte MRDH - Rotterdamse Regio (2/2)

[1] Betreft de (geprognotiseerde) kantorenopname voor het aangegeven jaar, in m² v.v.o.

[2] Bron: Locatus (2022).

[3] Leegstaande meters gedeeld door de voorraad. Bron: Cushman & Wakefield (2022).

[4] Gemiddelde locatiekwaliteit van de voorraad (2022).

[5] Betreft de *cumulatieve* ruimtebehoefte voor het aangegeven jaar en alle voorgaande jaren beginnend bij 2023, in m² v.v.o. O.a. science locaties zijn hiervan uitgesloten.

- De uitbreidingsvraag is gebaseerd op de benoemde model-leegstand. Een negatieve uitbreiding duidt op onttrekking van voorraad. De bandbreedte volgt uit de relatie tussen opname en de voorraad in gebruik. Daarbij is zowel uitgegaan van een scenario waarin een groeiende kantorenopname 1-op-1 resulteert in een groeiende voorraad in gebruik, als van een scenario waarin – een deel van de – gebruikers na verplaatsing, minder ruimte in gebruik neemt dan voor de transactie het geval was. Daarmee wordt de onderkant van de bandbreedte het meest realistisch geacht.
- De vervangingsvraag is gebaseerd op een gemiddelde locatiekwaliteit 66 van de kantorenopname voor de Rotterdamse regio.

GEMEENTE	JAAR	OPNAME[1]	VOORRAAD[2]	LEEGSTAND[3]	LQR VOORRAAD[4]	GEWENSTE VOORRAAD		UITBREIDING[5]		VERVANGING[5]
						Min	*Max*	*Min*	*Max*	*Max*
Nissewaard	2022	-	80.500	5,4%	45					
	2030	1.500				83.000	83.300	2.500	2.800	7.300
	2035	1.600				83.700	84.300	3.200	3.800	11.700
	2040	1.700				84.000	84.700	3.500	4.200	16.500
Ridderkerk	2022	2.200	78.900	-	42					
	2030	2.000				84.500	84.600	5.600	5.700	12.700
	2035	2.100				85.500	85.800	6.600	6.900	19.400
	2040	2.200				85.900	86.300	7.000	7.400	26.000
Rotterdam	2022	110.600	3.225.100	6,9%	66					
	2030	132.600				3.301.200	3.325.500	76.100	100.400	203.100
	2035	138.300				3.364.100	3.409.300	139.000	184.200	312.500
	2040	146.100				3.390.400	3.444.500	165.300	219.400	413.400
Schiedam	2022	2.000	220.500	5,0%	61					
	2030	5.600				228.400	229.500	7.900	9.000	20.600
	2035	5.800				231.100	233.100	10.600	12.600	32.400
	2040	6.100				232.200	234.500	11.700	14.000	44.400
Vlaardingen	2022	-	86.900	4,5%	59					
	2030	1.100				88.500	88.700	1.600	1.800	2.100
	2035	1.100				89.100	89.200	2.200	2.300	3.100
	2040	1.200				89.400	89.400	2.500	2.500	4.300
Voorne aan Zee	2022	-	27.500	-	43					
	2030	200				29.800	29.800	2.300	2.300	1.100
	2035	200				29.900	30.000	2.400	2.500	1.800
	2040	200				29.900	30.000	2.400	2.500	2.600

Bijlage 2: Hoofdstructuur kantoren provincie Zuid-Holland

Locaties	Reikwijdte	Strategie (binnen kader meest recente behoefteraming kantoren)
Grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties Den Haag CID (Nieuw Centraal, Nieuw Centrum, Beatrixkwartier, Utrechtsebaan, Nieuw-Laakhaven HS en binnenstad) Rotterdam CBD (Central District, incl. Centrum – Blaak).	(Inter)nationaal: Grootstedelijke toplocaties (eersteklas, moderne kantoorlocaties in het topsegment) aangevuld met direct omliggende centrumlocaties in Rotterdam en Den Haag. Hier zijn meerdere (inter)nationale hoofdkantoren te vinden CID Den Haag en CBD Rotterdam zijn zeer dominant binnen de provinciale kantorenmarkt qua omvang en opnamevolume. Op deze locaties bevinden zich bovendien meerdere (inter)nationale hoofdkantoren.	Groei
OV-knooppuntlocaties en centrum/ (intercity)stationslocaties (Beperkte) Groei op: Leiden Centraal (en (deel) binnenstad), Rotterdam Alexander, Kop van Zuid (Rotterdam). Spoorzone Delft (en (deel) binnenstad). Spoorzone Gouda (en (deel) binnenstad) Behoud of afname op: Dordrecht stationsomgeving (en (deel) binnenstad), Alphen aan den Rijn stationsomgeving, Schiedam stationsomgeving	Provinciaal: Het gaat hier om OV-knooppuntlocaties die zowel per intercity én per auto uitstekend bereikbaar zijn (<5 min snelweg) en multifunctionaliteit (mix van functies, incl. voorzieningen). Daarnaast betreft het centrum/(intercity)stationslocaties in de grotere kantoorgemeenten in Zuid-Holland. Feitelijk gaat het daarmee om locaties, die na de grootstedelijke toplocaties in Den Haag en Rotterdam, de meeste toekomstpotentie hebben. De kwaliteit en het onderscheidend vermogen van deze locaties is dan ook bovengemiddeld.	Afname en/of behoud, én beperkte groei op enkele locaties
Snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties en overige, zoals Brainpark (Rotterdam), Fascinatio (Capelle aan den IJssel), Vijfsluizen (Vlaardingen), Amstelwijck (Dordrecht), Plaspoelpolder (Rijswijk), Rokkeveen Campus / Afrikaweg-Boerhaavelaan (Zoetermeer), Meerburgpolder (Zoeterwoude), Stationsomgeving Zwijndrecht, Bleizo (Lansingerland), Vierzicht (Leiderdorp), Stationsgebied Gorinchem, Stationspark (Sliedrecht) et cetera.	Regionaal: Het gaat om snelweglocaties, ov-knooppuntlocaties (zonder intercity bereikbaarheid) en overige locaties met een gemeentegrens overschrijdend profiel. Gemiddeld genomen zijn op deze locaties vooral bedrijven met een regionale reikwijdte gevestigd. Daarbij gaat het om een mix van kleinschalige en (middel)grote eindgebruikers (vaak in een multi-tenant omgeving). Deze locaties kenmerken zich momenteel veelal door bovengemiddelde leegstand, beperkte multifunctionaliteit en/of zijn terug te vinden in gemeenten met een beperkte kantorenvoorraad. Het onderscheidend vermogen van deze locaties is vaak beperkt.	Fors verdunnen (afname planaanbod én bestaand aanbod)
Kleinschalige kantoorruimte (in omgevingsplannen) in kleinere kantoorgemeenten en/of op bedrijventerreinen.	Lokaal: In deze categorie vinden we vooral kantoorgebruikers met een gemiddeld lokale reikwijdte. Het gaat vaak om kleinere (of middelgrote) eindgebruikers op bedrijventerreinen of in de kleinere kantoorgemeenten.	Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk

Het bestand 20241120 4.0 Vergaderplanning adviescommissie EV 2025 kon niet correct worden ingeladen, het is mogelijk corrupt of beschadigd.
Het originele bestand kunt u hier vinden: https://mrdh.notubiz.nl/document/14781161/5/8d3a2ec4-8f5e-49e1-adc5-1bbc44d5472d?connection_type=1&connection_id=8838802